

Radeburg

# \*SCHÖNES ANLAGEOBJEKT IN GUTER LAGE VON RADEBURG\*

Número da propriedade: 23229036



PREÇO DE COMPRA: 1.200.000 EUR • ÁREA: ca. 550 m<sup>2</sup> • ÁREA DO TERRENO: 760 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 23229036 - 01471 Radeburg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23229036 - 01471 Radeburg

## Numa vista geral

Número da propriedade	23229036
Área	ca. 550 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	consoante marcação de visita

Preço de compra	1.200.000 EUR
Edifícios de apartamentos e propriedades para investimento	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2001
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 23229036 - 01471 Radeburg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	87.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	12.07.2030	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 23229036 - 01471 Radeburg

## O imóvel





Número da propriedade: 23229036 - 01471 Radeburg

## O imóvel



Número da propriedade: 23229036 - 01471 Radeburg

## O imóvel





Número da propriedade: 23229036 - 01471 Radeburg

## O imóvel





Número da propriedade: 23229036 - 01471 Radeburg

## O imóvel



Número da propriedade: 23229036 - 01471 Radeburg

## O imóvel



Número da propriedade: 23229036 - 01471 Radeburg

## O imóvel





Número da propriedade: 23229036 - 01471 Radeburg

## O imóvel



Número da propriedade: 23229036 - 01471 Radeburg

## O imóvel



Número da propriedade: 23229036 - 01471 Radeburg

## O imóvel





Número da propriedade: 23229036 - 01471 Radeburg

## O imóvel



Número da propriedade: 23229036 - 01471 Radeburg

## O imóvel



Número da propriedade: 23229036 - 01471 Radeburg

## O imóvel





Número da propriedade: 23229036 - 01471 Radeburg

## O imóvel



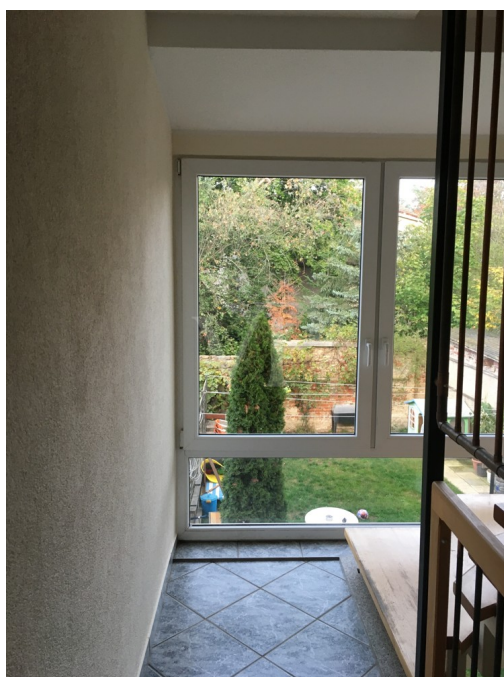
Número da propriedade: 23229036 - 01471 Radeburg

## O imóvel



Número da propriedade: 23229036 - 01471 Radeburg

## O imóvel





Número da propriedade: 23229036 - 01471 Radeburg

## O imóvel



Número da propriedade: 23229036 - 01471 Radeburg

## O imóvel



Número da propriedade: 23229036 - 01471 Radeburg

## O imóvel





Número da propriedade: 23229036 - 01471 Radeburg

## O imóvel



Número da propriedade: 23229036 - 01471 Radeburg

## O imóvel



Número da propriedade: 23229036 - 01471 Radeburg

## O imóvel





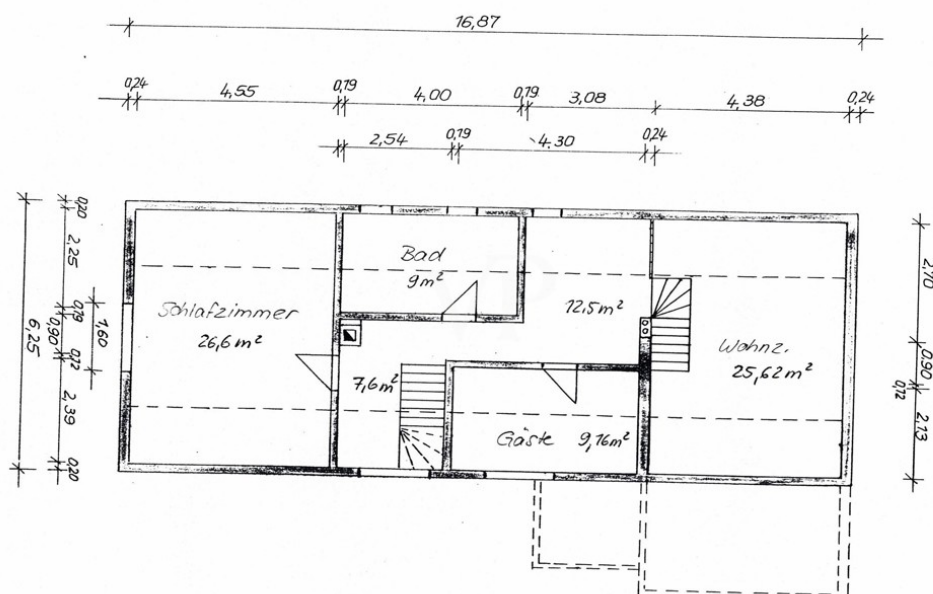
Número da propriedade: 23229036 - 01471 Radeburg

## O imóvel



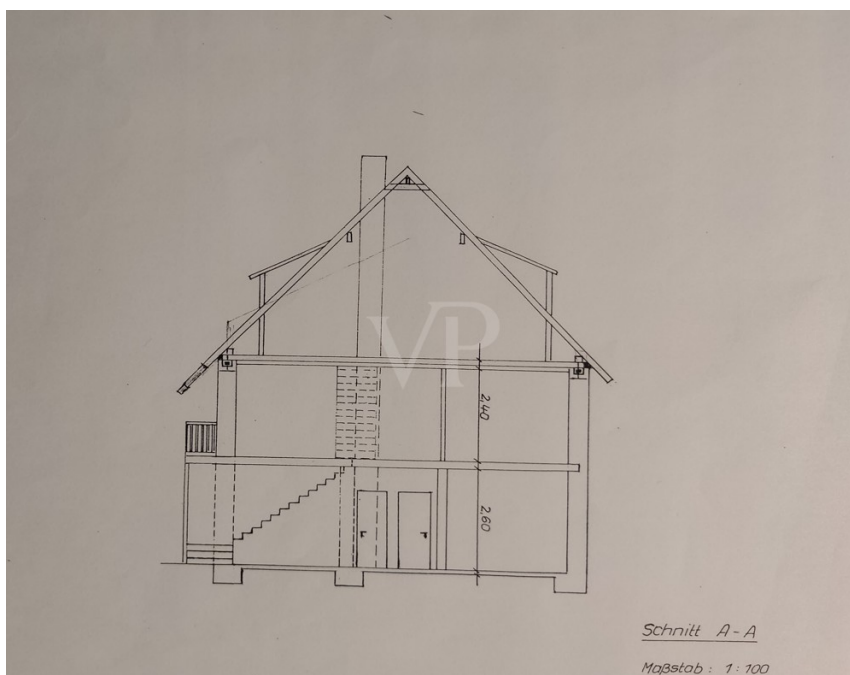
Número da propriedade: 23229036 - 01471 Radeburg

## O imóvel



Número da propriedade: 23229036 - 01471 Radeburg

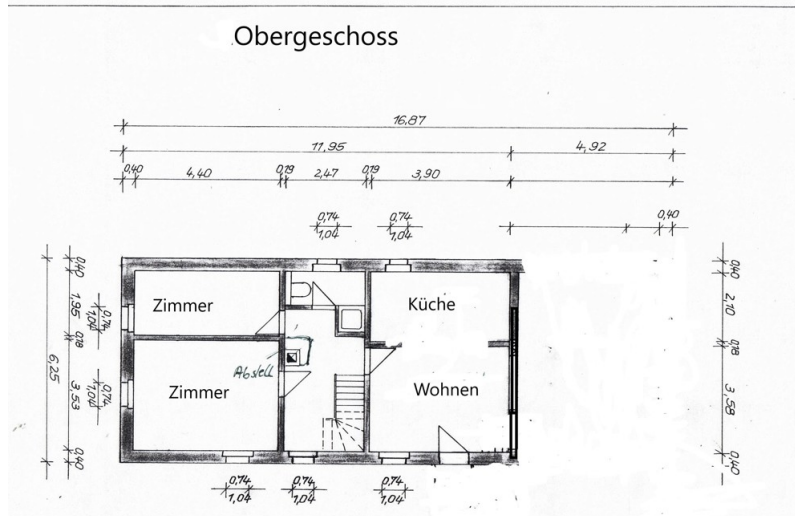
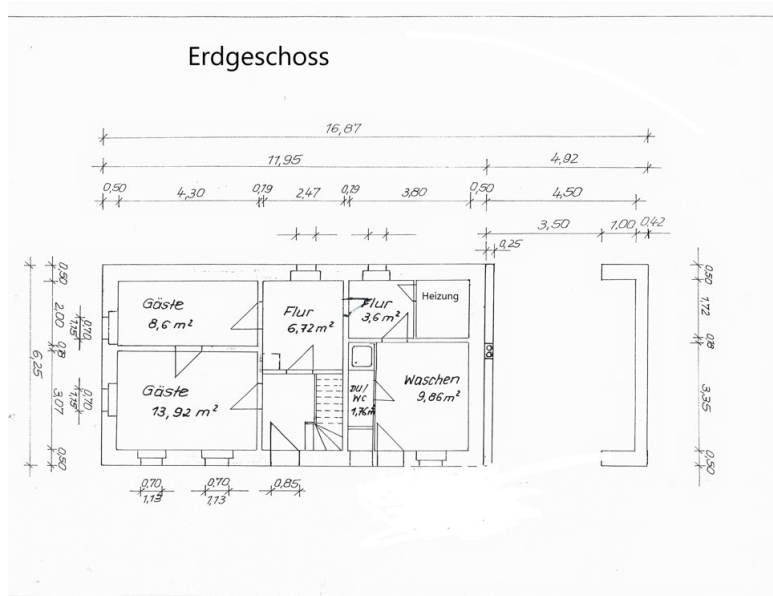
## O imóvel

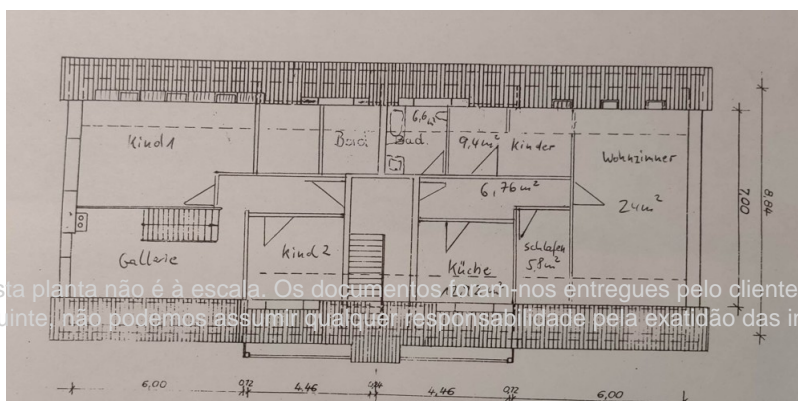
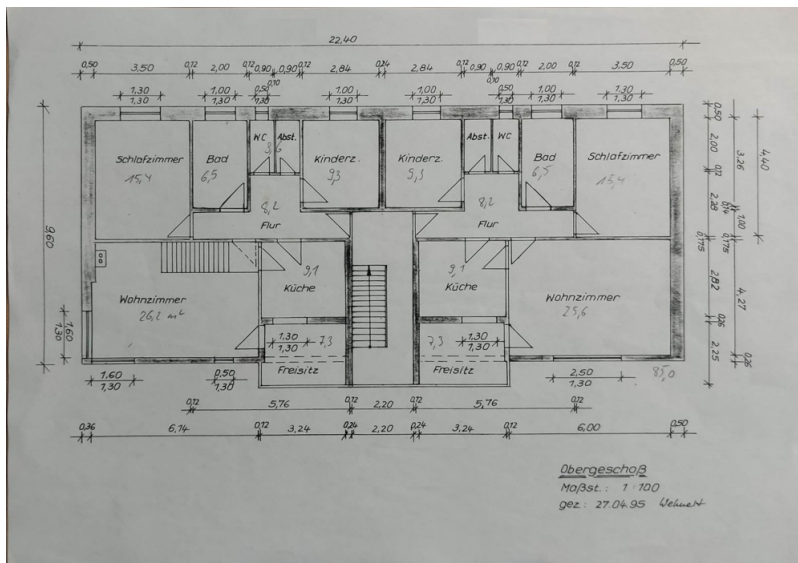
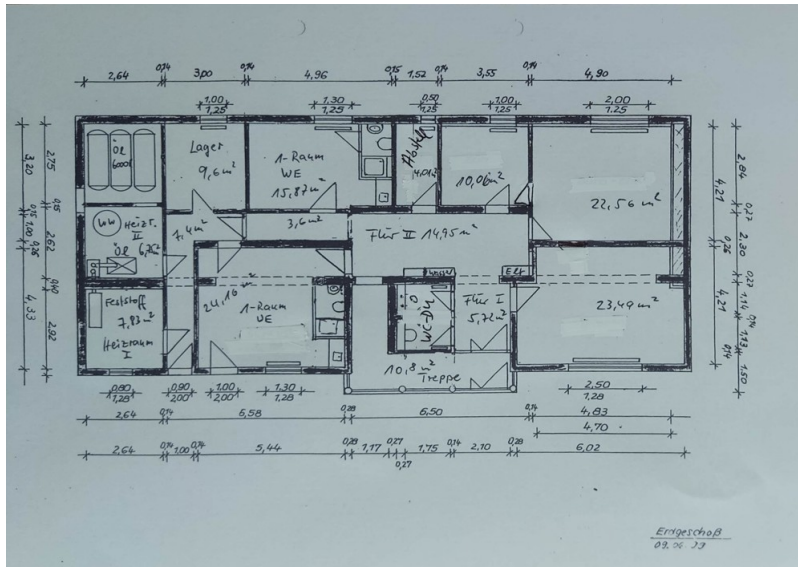




Número da propriedade: 23229036 - 01471 Radeburg

# Plantas dos pisos





Esta planta não é a escala. Os documentos foram nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 23229036 - 01471 Radeburg

## Uma primeira impressão

\*Schönes Anlageobjekt in guter Lage von Radeburg\* Bei diesem Objekt, in sehr gutem Zustand, handelt es sich um 2 Wohnhäuser, bestehend aus einem Miethaus und einem Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten, auf einem insgesamt 760m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Miethaus ist ein ehemaliges Bauernhaus aus dem Jahr 1870 und wurde 1997 umfassend saniert, dabei wurde das Dachgeschoss aufgestockt. Dieses ist ausgebaut, die 25m<sup>2</sup> große Tenne jedoch noch nicht, ist aber größtenteils zur Fertigstellung vorbereitet. Aktuell steht das Haus mit 7 Zimmern und über 3 Etagen zur Vermietung. Die zukünftigen Mieter finden hier auf 145m<sup>2</sup> eine sehr gute Ausstattung, u.a. 3 moderne Bäder mit Fußbodenheizung, Wandheizung und Handtuchheizkörper, hochwertige Rigid-Vinyl und Laminatböden, helle Räume und ausreichend Platz für eine große Familie. Bei einer Neuvermietung können hier ca. 15.000 € Mieteinnahmen pro Jahr erzielt werden. Im Mehrfamilienhaus, 2001 auf den Grundmauern eines alten Stalles erbaut, befinden sich derzeit 6 Wohneinheiten. Im EG finden sich zwei möblierte und voll ausgestattete 1-Raumappartments und eine große 2 Raumwohnung. Die Appartements sind komplett ausgestattet und sofort bezugsfertig. Die Küchen verfügen über diverse Geräte, incl. Induktions-Kochfeldern und es steht ein Wäschetrockner bereit. Diese Etage hat in allen Räumen Fußbodenheizungen. Ebenso noch Ausbaureserve, hier wurde der Ausbau für eine 2 bis 3 Raumwohnung schon vorbereitet und kann mit überschaubarem Aufwand zur Vermietung hergerichtet werden. Im Obergeschoss und dem Dachgeschoss sind aktuell zwei 3 Raumwohnungen vermietet, zuzüglich einer 5 Raum Maisonettewohnung. Die Wohnung im DG wurde 2021 komplett renoviert, hier wurden die Innentüren und Dachfenster ausgetauscht, eine hochwertige Nobila Küche eingebaut, neuer Designboden verlegt und die Decken im Wohnzimmer mit Rigips verschalt. Das Gleiche gilt für eine andere 3 Raumwohnung im OG, unter anderem wurde hier im Bad eine bodengleiche Wellnessdusche eingebaut. Beheizt wird dieses Haus mit einer modernen Ölheizung, diese und die Öltanks befinden sich im Technikbereich des Erdgeschosses. Miethaus: 6 Räume: 145m<sup>2</sup> wird aktuelle vermietet. Mehrfamilienhaus: EG 1 Raum Appartement 1:25m<sup>2</sup> Vollmöbliert, komplette Ausstattung, vermietet EG 1 Raum Appartement 2:15m<sup>2</sup> Vollmöbliert, komplette Ausstattung, bisher eigengenutzt EG 2 Raum Wohnung: 75 m<sup>2</sup> müsste noch fertig saniert werden OG 5 Raum Maisonette: 142 m<sup>2</sup> vermietet OG 3 Raum Wohnung: 83 m<sup>2</sup> vermietet DG 3 Raum Wohnung: 65 m<sup>2</sup> vermietet Nach der Neuvermietung des Miethauses und der Fertigstellung der 2 Raumwohnung im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses, sind pro Jahr ca. 57.000€ Nettomieteinnahmen möglich. Allen Mietparteien steht das Grundstück und ein massiver Schuppen zur gemeinsamen Benutzung und ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Beide Häuser wurden seit 2001 kernsaniert, bzw. umfassend und fortlaufend saniert.

Eine Aufstellung der erfolgten Sanierungen und Modernisierungen kann bei Interesse gerne zur Verfügung gestellt werden. Energieausweise, für das Vorderhaus (Gasheizung) D und das Hinterhaus (Ölheizung) C liegen und ebenfalls vor. Gerne beraten wir Sie hierzu bei einer persönlichen Vorstellung des Objektes.



Número da propriedade: 23229036 - 01471 Radeburg

## Detalhes do equipamento

- \*gute Wohn- und Geschäftslage\*
- \*hochwertig saniert/ modernisiert\*
- \*sehr gute Infrastruktur\*
- \*geeignet als Kapitalanlage\*
- \*Mietsteigerungspotenzial\*
- \*Gasheizung im Miethaus und Ölheizung im Mehrfamilienhaus\*
- \*Energiekennwert C bei dem Angebotenen Mehrfamilienhaus\*
- \*Energiekennwert D bei dem Angebotenen Einfamilienhaus\*

Número da propriedade: 23229036 - 01471 Radeburg

## Tudo sobre a localização

Radeburg liegt nördlich der sächsischen Landeshauptstadt Dresden. Die Lage unserer Ortsteile inmitten einer attraktiven Landschaft mit Seen, Teichen und Wäldern, zahlreiche Rad- und Wanderwege, die Schmalspurbahn Radebeul - Radeburg, die Traditionen der Stadt ganz im Sinne ihres berühmten Sohnes Heinrich Zille oder auch der weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannte Straßenkarneval machen die Stadt lebens- und liebenswert. Das vielfältige wirtschaftliche Leben der Stadt wird durch klein- und mittelständische Unternehmen, Einzelhandel, Handwerk, Gastronomie und Gewerbe geprägt. Vereine, Jugendclubs, Sportgruppen, die Freiwillige Feuerwehr oder auch die Kirchgemeinden bieten vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung an. Durch die direkte Anbindung an die Bundesautobahn A 13 und die Nähe zum Autobahn-Dreieck Dresden-Nord, wo A 13 und A 4 zusammentreffen, bietet Radeburg für Pendler hervorragende Voraussetzungen.

Número da propriedade: 23229036 - 01471 Radeburg

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.7.2030. Endenergiebedarf beträgt 87.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Número da propriedade: 23229036 - 01471 Radeburg

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Kevin Hassel

---

Meißner Straße 82-84 Radebeul

E-Mail: [radebeul@von-poll.com](mailto:radebeul@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)