

Radebeul

# NEUBAU-PROJEKT IN URBANER LAGE MIT TOP ANBINDUNG NACH DRESDEN

Objektnummer: 25229056



KAUFPREIS: 361.638 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 69,92 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 25229056 - 01445 Radebeul**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25229056 - 01445 Radebeul**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25229056
Wohnfläche	ca. 69,92 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2025
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	361.638 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 4 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Garten/ mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25229056 - 01445 Radebeul

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	<b>BEDARF</b>
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme	Endenergiebedarf	<b>18.80 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	12.01.2036	Energie-Effizienzklasse	<b>A+</b>
Befuerung	Erdwärme	Baujahr laut Energieausweis	<b>2025</b>

Objektnummer: 25229056 - 01445 Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 25229056 - 01445 Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 25229056 - 01445 Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 25229056 - 01445 Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 25229056 - 01445 Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 25229056 - 01445 Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 25229056 - 01445 Radebeul

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25229056 - 01445 Radebeul**

## **Ein erster Eindruck**

**In Radebeul West (Nähe Altkötzschenbroda) entstand ein energieeffizienter Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit 12 modernen Wohnungen, die sowohl aufgrund der Lage als auch der Ausstattung für Familien, Paare und Singles im urbanen Umfeld perfekt geeignet sind.**

**Ihre neue 3-Zimmer-Wohnung im EG mit ca. 70 m<sup>2</sup>, zeichnet sich neben dem sehr guten Schnitt vor allem durch die wunderschöne Terrasse mit Blick ins Grüne aus. Hervorzuheben sind der optimale Grundriss und das durchdachte Raumkonzept welche für einen außerordentlich hohen Wohnkomfort sorgen. Das angenehme Wohngefühl besticht mit natürlichen Lichtverhältnissen, durch bodentiefe Fenster, sowie die individuell einstellbare Fußbodenheizung.**

**Die gesamte Wohnung verfügt, ausgenommen von den Bädern, über einen hochwertigem Vinylboden. Zu jeder Wohnung gehört ein separater Kellerraum.**

**Ein Tiefgaragenstellplatz ist im Kaufpreis inbegriffen.**

**Fordern Sie bei uns ein aussagekräftiges Exposé an und überzeugen Sie sich von den Vorteilen dieser außergewöhnlichen Immobilie.**

**Objektnummer: 25229056 - 01445 Radebeul**

## **Ausstattung und Details**

- \*Fußbodenheizung\***
- \*Wohn- Essbereich mit angrenzender Küche\***
- \*Terrasse\***
- \*Abstellraum\***
- \*Bad mit bodentiefer Dusche, Wanne und Handtuchrockner\***
- \*Kellerabteil\***
- \*Tiefgaragenstellplatz\***
- \*verkehrsgünstige Lage, fußläufig zum öffentlichen Nahverkehr\***
- \*Schulen und Kindergärten fußläufig\***

**Objektnummer: 25229056 - 01445 Radebeul**

## **Alles zum Standort**

Die Wein-, Villen- und Gartenstadt mit ihren acht historischen Dorfkernen und zwei Villenquartieren liegt entlang der alten Postchaussee zwischen der ehemaligen Residenzstadt Dresden und dem ehemaligen Bischofssitz in Meißen sowie zwischen der Elbe im Süden und den Weinhängen im Norden. Radebeul wird wegen seiner reizvollen Lage auch Sächsisches Nizza genannt und zählt zu den bevorzugten Wohngebieten rund um die ca. 10 km entfernt liegende Sächsische Landeshauptstadt Dresden.

Charakteristisch für Radebeul sind die liebevoll restaurierten und sanierten EFH, Villen und Mehrfamilienhäuser auf großzügigen Grundstücken mit einer hohen Durchgrünung. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten ergeben sich durch die unmittelbare Nähe Radebeuls zum Landschaftsschutzgebiet Friedewald und der Moritzburger Teichlandschaft.

Radebeul verfügt über ausreichend infrastrukturellen Einrichtungen. Behörden, Geschäfte, Restaurants, Ärzte, Kindereinrichtungen sowie öffentlichen Verkehrsmittel sind in naher Umgebung vorhanden. Die Autobahnanschlusstellen der A4 Dresden-Wilder Mann und Dresden-Neustadt sowie der Flughafen von Dresden sind in nur wenigen Pkw-Minuten erreichbar. Das Dresdner Stadtzentrum erreicht man in ca. 20 Minuten mit dem Auto.

**Objektnummer: 25229056 - 01445 Radebeul**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 18.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25229056 - 01445 Radebeul**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Kevin Hassel**

---

**Meißner Straße 82-84, 01445 Radebeul**

**Tel.: +49 351 - 89 56 134 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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