

Radebeul

# ZWEIFAMILIENHAUS IN SCHÖNER LAGE VON RADEBEUL LINDENAU

Objektnummer: 25229019



KAUFPREIS: 387.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 645 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25229019 - 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: 25229019 - 01445 Radebeul**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>25229019</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>387.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 180 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Zweifamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>6</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2010</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Kamin, Garten/ mitbenutzung</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1900</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz, 2 x Garage</b>		

**Objektnummer: 25229019 - 01445 Radebeul**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>BEDARF</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Erdgas leicht</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>128.30 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>05.06.2035</b>	<b>Energie- Effizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1900</b>

Objektnummer: 25229019 - 01445 Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 25229019 - 01445 Radebeul

## Die Immobilie



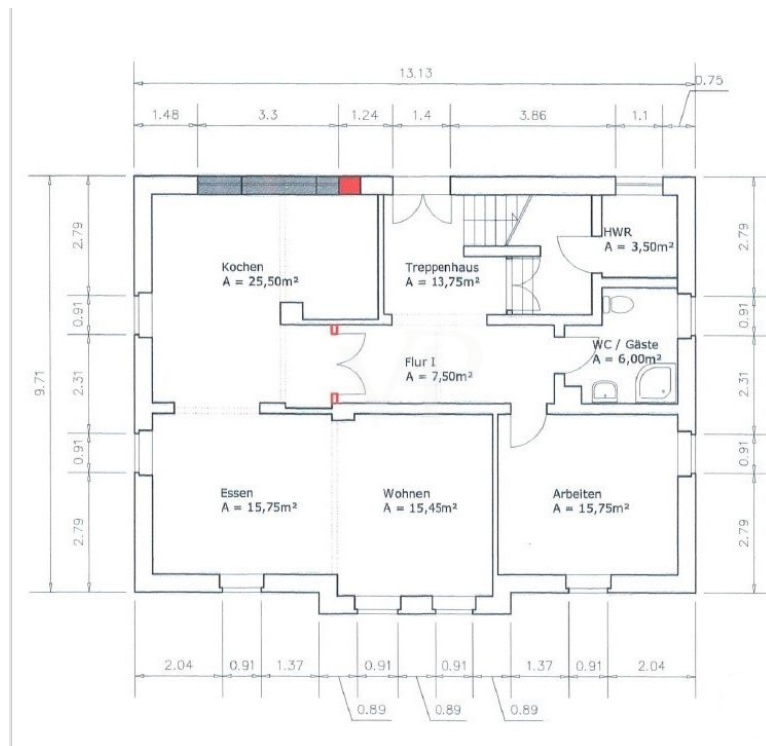
Objektnummer: 25229019 - 01445 Radebeul

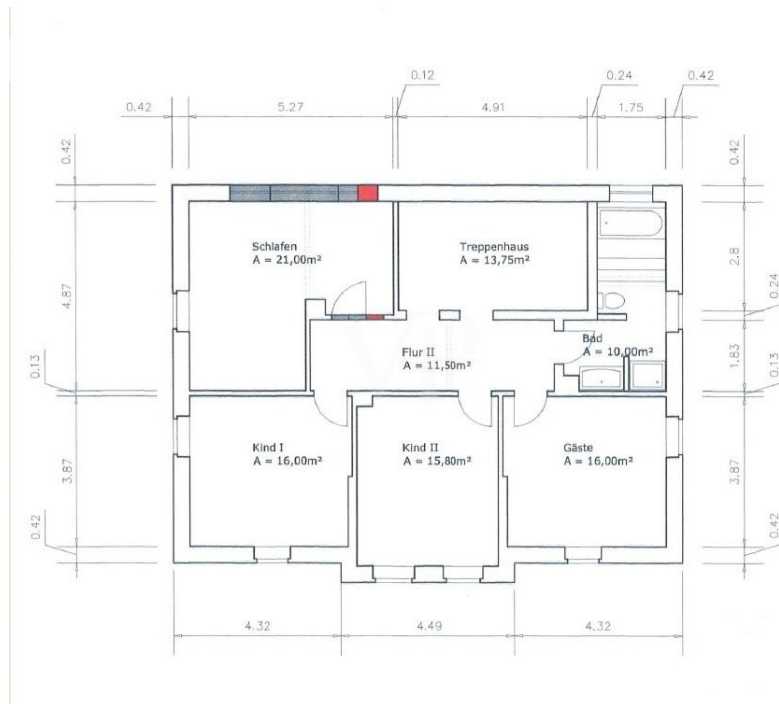
## Die Immobilie



Objektnummer: 25229019 - 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: 25229019 - 01445 Radebeul**

## Ein erster Eindruck

**\*\*\*Vermietetes Ein- bis Zweifamilienhaus in Lindenau\*\*\***

Dieses stilvolle Gebäude aus dem Jahr 1900 wurde seit 2010 umfassend modernisiert und saniert. Hierbei wurden unter anderem, das Dach, Fenster erneuert, die Fassade gestrichen, eine neue Heizung eingebaut, alle Medien neu verlegt und die Innenausstattung komplett erneuert. Ursprünglich war das Haus von einer Familie bewohnt wird aber mittlerweile als Zweifamilienhaus genutzt und ist vermietet.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Wohneinheiten, bietet das Gebäude auf einem 645 m<sup>2</sup> großen Grundstück modernen Wohnkomfort.

– Erdgeschoss (2 Zimmer) ca. 90m<sup>2</sup>:

Die Erdgeschosswohnung umfasst 2 Zimmer. Die Küche, das Wohnen und Essen gehen ineinander über und bieten zusammen, großzügige 56,7m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Wohnzimmerbereich sorgt ein kleiner Kamin für gemütliche Wärme. Durch das große Terrassenfenster mit Tür in der Küche, wurde ein Zugang zur Terrasse mit ca. 10 m<sup>2</sup> und herrlichem Blick in den Garten geschaffen. Auch das Schlafzimmer bietet mit seinen 15,8m<sup>2</sup> ausreichend Platz für erholsame Stunden. Das kleine Bad ist mit einer Dusche ausgestattet und hat Tageslicht.

– 1. Obergeschoss (3 Zimmer) ca. 90m<sup>2</sup>:

Diese Wohneinheit wurde 2010 ebenfalls umfassend renoviert und bietet 3 Zimmer. Alle Räume werden über den zentralen Flur betreten und haben eine angenehme Größe. Das modernisierte Badezimmer verfügt über eine Badewanne und eine Dusche. Auch hier sorgt ein Kaminofen für eine gemütliche Atmosphäre.

Der Keller des Hauses beherbergt den Hausanschlussraum und die Heizungsanlage, zusätzlich noch Abstellraum für die Mieter.

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und eine gemeinsame Besichtigung!**

**Objektnummer: 25229019 - 01445 Radebeul**

## **Ausstattung und Details**

**\*Sanierung 2010**

**-Medienanbindung**

**-Dach, Dachdämmung und Fassade**

**-Fenster und Türen**

**-Elektroinstallation**

**-Heizung**

**-Fußböden**

**-Sanitär und Bäder\***

**\*180m<sup>2</sup> aktuell vermietet für 12.000€ KM p.A., an 2 Mietparteien\***

**\*das Haus bietet auch die Möglichkeit der Alleinnutzung, nach Eigenbedarfskündigung\***

**\*gute Anbindung an den Dresdner Norden\***

**\*Dach und Fassade teilweise Renovierungsbedürftig\***

**Objektnummer: 25229019 - 01445 Radebeul**

## **Alles zum Standort**

**Radebeul der attraktive Vorort der Landeshauptstadt Dresden ist durch seine Villen und Weinberge bekannt und beliebt. Die Stadt mit den zwei pulsierenden Stadtteilen, Radebeul Ost und Altkötzschenbroda ist sehr beliebt. Besonders die Weinbergslagen und die Nähe zum Friedewald ist gut nachgefragt. Die langgezogene Stadt ist durch die Weinberge und die Elbe begrenzt. Mit öffentlichen Verkehrsmittel ist Dresden sehr gut erreichbar. Der Standort der Eigentumswohnung ist in Weinbergslage und mit dem Bus erreichbar aber auch Autobahnen und der Flughafen sind nur wenige Minuten mit dem Auto entfernt.**

**Objektnummer: 25229019 - 01445 Radebeul**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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: 25229019 - 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**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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