

Radebeul

# Stilvolle 3 Zimmer Dachgeschosswohnung in begehrter Lage von Radebeul Niederlöbnitz

Objektnummer: 26229026



KAUFPREIS: 240.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26229026 - 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: 26229026 - 01445 Radebeul**

## Auf einen Blick

|                     |   |                                       |  |
|---------------------|---|---------------------------------------|--|
| <b>Objektnummer</b> | <b>26229026</b>                               | <b>Kaufpreis</b>                      | <b>240.000 EUR</b>   |
| <b>Wohnfläche</b>   | <b>ca. 72 m<sup>2</sup></b>                   | <b>Wohnung</b>                        | <b>Dachgeschoss</b>  |
| <b>Etage</b>        | <b>3</b>                                      | <b>Provision</b>                      | <b>Käuferprovision<br/>beträgt 3,57 % (inkl.<br/>MwSt.) des<br/>beurkundeten<br/>Kaufpreises</b> |
| <b>Zimmer</b>       | <b>3</b>                                      | <b>Modernisierung /<br/>Sanierung</b> | <b>2017</b>  |
| <b>Schlafzimmer</b> | <b>2</b>                                      | <b>Bauweise</b>                       | <b>Massiv</b>  |
| <b>Badezimmer</b>   | <b>1</b>                                      | <b>Ausstattung</b>                    | <b>Balkon</b>  |
| <b>Baujahr</b>      | <b>1993</b>                                   |                                       |  |
| <b>Stellplatz</b>   | <b>1 x Tiefgarage, 7500<br/>EUR (Verkauf)</b> |                                       |  |

**Objektnummer: 26229026 - 01445 Radebeul**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

|                                   |                         |                                    |                       |
|-----------------------------------|-------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| <b>Heizungsart</b>                | <b>Fussbodenheizung</b> | <b>Energieinformationen</b>        | <b>VERBRAUCH</b>      |
| <b>Wesentlicher Energieträger</b> | <b>Erdgas leicht</b>    | <b>Endenergieverbrauch</b>         | <b>136.90 kWh/m²a</b> |
| <b>Energieausweis gültig bis</b>  | <b>07.10.2028</b>       | <b>Energie-Effizienzklasse</b>     | <b>E</b>              |
| <b>Befuerung</b>                  | <b>Gas</b>              | <b>Baujahr laut Energieausweis</b> | <b>1994</b>           |

Objektnummer: 26229026 - 01445 Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 26229026 - 01445 Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 26229026 - 01445 Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 26229026 - 01445 Radebeul

## Die Immobilie



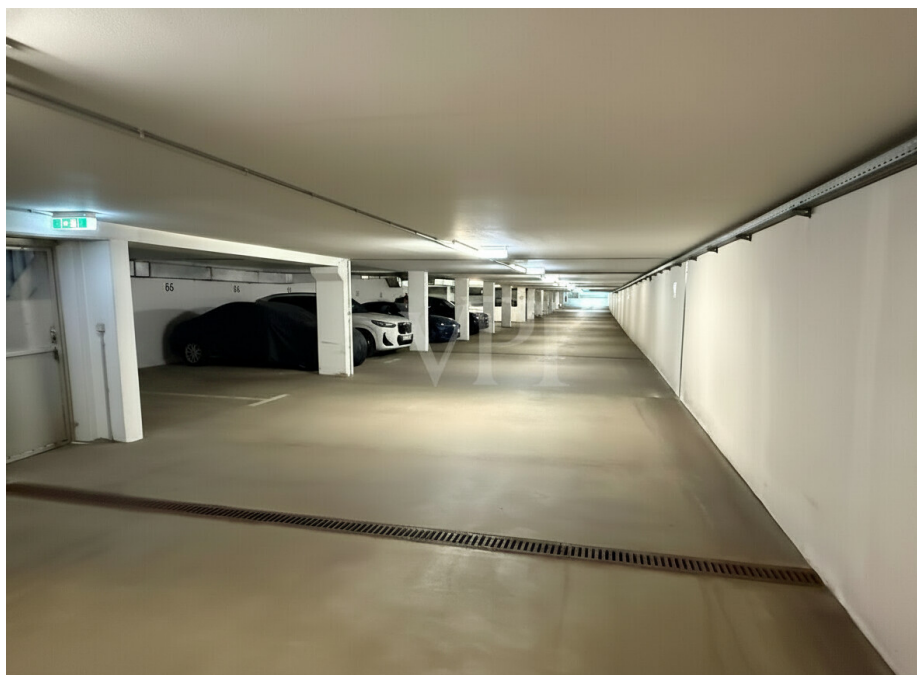
Objektnummer: 26229026 - 01445 Radebeul

## Die Immobilie



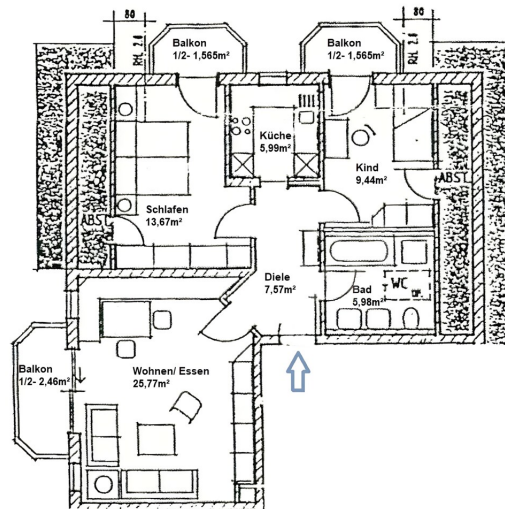
Objektnummer: 26229026 - 01445 Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 26229026 - 01445 Radebeul

## Grundrisse



Grundriss

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: 26229026 - 01445 Radebeul**

## Ein erster Eindruck

**Stilvolle Dachgeschosswohnung in begehrter Lage von Radebeul Niederlößnitz**

Diese charmante 3 Raum-Dachgeschosswohnung mit ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1993 in einer der beliebtesten Wohnlagen von Radebeul – der idyllischen Niederlößnitz. Die Kombination aus ruhigem Wohnen, schönem Ausblick und einer hochwertigen Wohnlage macht diese Immobilie besonders attraktiv.

Die Wohnung überzeugt durch einen gelungenen Grundriss sowie ein helles und freundliches Wohnambiente. Ein besonderes Highlight sind die drei Balkone, die einen wunderschönen Blick über die reizvolle Umgebung der Niederlößnitz bieten und zum Entspannen in ruhiger Atmosphäre einladen.

**Zur Ausstattung gehören außerdem:**

- \* Tiefgaragenstellplatz
- \* eigenes Kellerabteil
- \* gemeinschaftlicher Fahrradraum
- \* Wasch- und Trockenraum
- \* gepflegte Wohnanlage mit angenehmer Nachbarschaft

Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als wertstabile Kapitalanlage. Derzeit ist die Wohnung vermietet und erwirtschaftet jährlich 8.160€ Kaltmiete.

Die begehrte Lage in Radebeul Niederlößnitz verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Restaurants sowie die Weinberge und Elbhänge sind in wenigen Minuten erreichbar.

**Objektnummer: 26229026 - 01445 Radebeul**

## **Ausstattung und Details**

- \* **begehrte Wohnlage in der Niederlöbnitz**
- \* **Ausblick in die Weinberge und in das Elbtal**
- \* **3 Zimmer und 3 Balkone**
- \* **72m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- \* **vermietet für 8.160€ p.A.**
- \* **als Anlage oder für Eigennutzer**
- \* **Tiefgaragenstellplatz 7.500€**
- \* **eigenes Kellerabteil**
- \* **gemeinschaftlicher Fahrradraum**
- \* **Wasch- und Trockenraum**

**Objektnummer: 26229026 - 01445 Radebeul**

## **Alles zum Standort**

Radebeul zählt aufgrund seiner reizvollen Lage zwischen Weinbergen und Elbauen 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 durch Grünung.

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 Autobahnanschlussstellen der A 4 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: 26229026 - 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: 26229026 - 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)**