

Radebeul

# Dachgeschoss-Juwel mit Ausbaupotenzial, Gewölbekeller und 2 Stellplätzen in Radebeul

Objektnummer: 2622950



KAUFPREIS: 265.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 426 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 2622950 - 01445 Radebeul**

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

Objektnummer: 2622950 - 01445 Radebeul

## Auf einen Blick

|              |                        |                          |   |
|--------------|------------------------|--------------------------|---|
| Objektnummer | 2622950                | Kaufpreis                | 265.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 110 m <sup>2</sup> | Wohnungstyp              | Dachgeschoss  |
| Zimmer       | 5                      | Provision                | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 2                      | Zustand der<br>Immobilie | neuwertig   |
| Badezimmer   | 1                      | Nutzfläche               | ca. 170 m <sup>2</sup>  |
| Baujahr      | 2021                   | Ausstattung              | Gäste-WC,<br>Schwimmbad, Kamin,<br>Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche            |
| Stellplatz   | 1 x Carport            |                          |   |

**Objektnummer: 2622950 - 01445 Radebeul**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

|                                   |                               |                                    |                       |
|-----------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| <b>Heizungsart</b>                | <b>Zentralheizung</b>         | <b>Energieausweis</b>              | <b>Bedarfsausweis</b> |
| <b>Wesentlicher Energieträger</b> | <b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b> | <b>Endenergiebedarf</b>            | <b>65.85 kWh/m²a</b>  |
| <b>Energieausweis gültig bis</b>  | <b>30.05.2034</b>             | <b>Energie-Effizienzklasse</b>     | <b>B</b>              |
| <b>Befuerung</b>                  | <b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b> | <b>Baujahr laut Energieausweis</b> | <b>2021</b>           |

Objektnummer: 2622950 - 01445 Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 2622950 - 01445 Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 2622950 - 01445 Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 2622950 - 01445 Radebeul

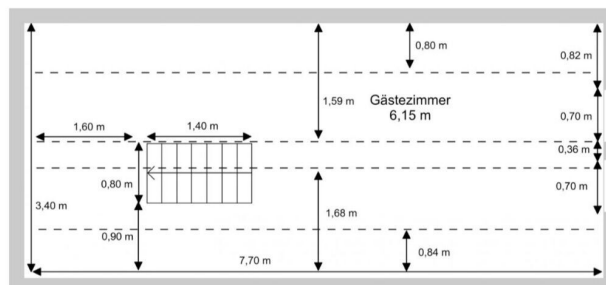
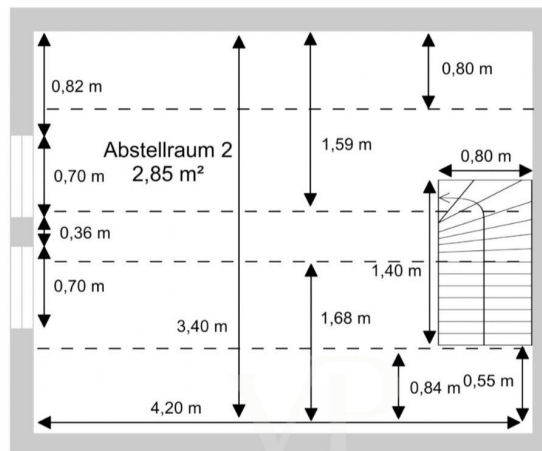
## Die Immobilie

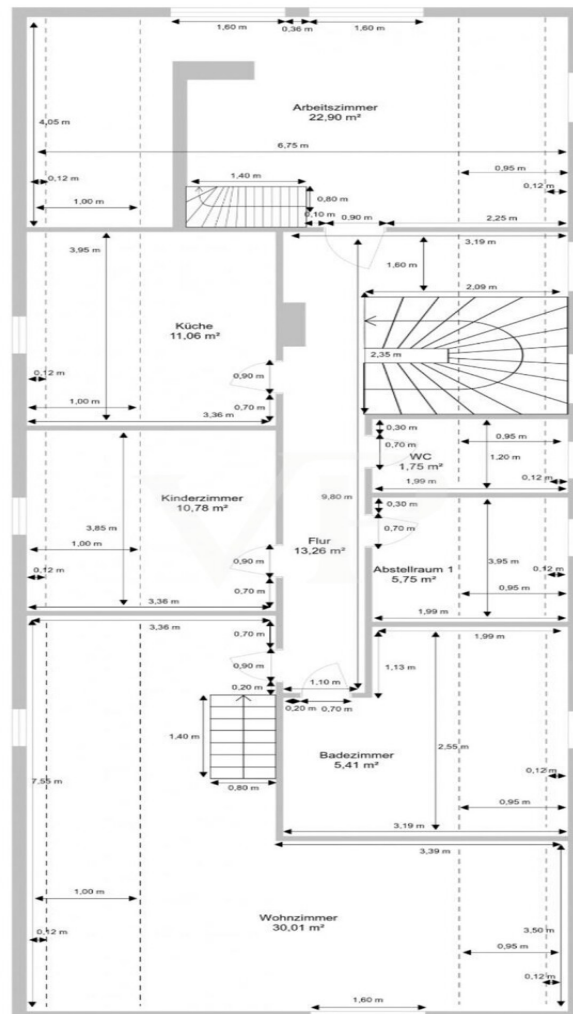


Objektnummer: 2622950 - 01445 Radebeul

## Grundrisse

Dachgeschoss:





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: 2622950 - 01445 Radebeul**

## **Ein erster Eindruck**

**Dachgeschoss-Traum mit Ausbaupotenzial & historischem Gewölbekeller – Blick auf Weinberge & Spitzhaus.**

**Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung vereint Großzügigkeit, Charme und enormes Entwicklungspotenzial in begehrter Lage von Radebeul.**

**Auf ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Einheit bereits heute ein luftiges Wohngefühl unter dem Dach. Besonders attraktiv: Die Fläche lässt sich auf ca. 150–160 m<sup>2</sup> erweitern – ideal für alle, die ihre Wohnträume individuell verwirklichen möchten.**

**Ein absolutes Highlight ist der zum Objekt gehörende ca. 50–60 m<sup>2</sup> große, historische Gewölbekeller. Mit seinem einzigartigen Charakter eignet er sich perfekt als Weinkeller, Eventraum oder stilvolle Lagerfläche.**

**Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine gepflasterte Außenfläche sowie einen großen, massiven, neuwertigen Carport, der bereits im Kaufpreis enthalten ist.**

**Diese Immobilie richtet sich an Käufer mit Vision:**

**Ob großzügige Familienwohnung, stilvolles Loft oder Kombination aus Wohnen & Arbeiten – hier sind kaum Grenzen gesetzt.**

**Der vorhandene Ausbau bietet eine solide Basis, während zusätzliche Flächen neue Möglichkeiten eröffnen.**

**Fazit**

**Eine seltene Gelegenheit in gefragter Lage:**

**Dachgeschosswohnung mit Charakter, Erweiterungspotenzial und einzigartigem Gewölbekeller – kombiniert mit traumhaftem Ausblick.**

**Objektnummer: 2622950 - 01445 Radebeul**

## **Ausstattung und Details**

**ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche, erweiterbar auf ca. 150–160 m<sup>2</sup>**

**Großzügige Dachgeschosstruktur mit viel Gestaltungsspielraum**

**Historischer Gewölbekeller (ca. 20 m<sup>2</sup>)**

**Gepflasterte Außenfläche inklusive**

**2 Stellplätze**

**Traumhafter Blick auf Weinberge & Spitzhaus**

**Seltene Kombination aus Bestand & Ausbaupotenzial**

**ca. 426 m<sup>2</sup> Grundstücksanteil**

**neuer Heizungseinbau notwendig**

**Dachflächen vergrößern für mehr Licht**

**Objektnummer: 2622950 - 01445 Radebeul**

## **Alles zum Standort**

**Die Immobilie befindet sich in einer der schönsten Regionen Sachsens – in Radebeul, bekannt für seine idyllischen Weinberge und hohe Lebensqualität.**

**Genießen Sie einen atemberaubenden Blick auf die Weinberge sowie auf das bekannte Spitzhaus, eines der Wahrzeichen der Region.**

**Die Umgebung bietet eine perfekte Kombination aus Natur, Ruhe und Stadtnähe – mit schneller Anbindung nach Dresden.**

**Objektnummer: 2622950 - 01445 Radebeul**

## **Sonstige Angaben**

**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: 2622950 - 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)**