

Radebeul

# MEDITERRANE STADTVILLA MIT HOCHWERTIGER AUSSTATTUNG UND MAßGEFERTIGTEN DETAILS

*Objektnummer: 25229150*



**KAUFPREIS: 799.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 827 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25229150 - 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: 25229150 - 01445 Radebeul**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25229150	Kaufpreis	799.000 EUR
Wohnfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>	Haustyp	Villa
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 40 m <sup>2</sup>
Baujahr	2013	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 25229150 - 01445 Radebeul

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfssausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	56.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.11.2035	Energie- Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2013

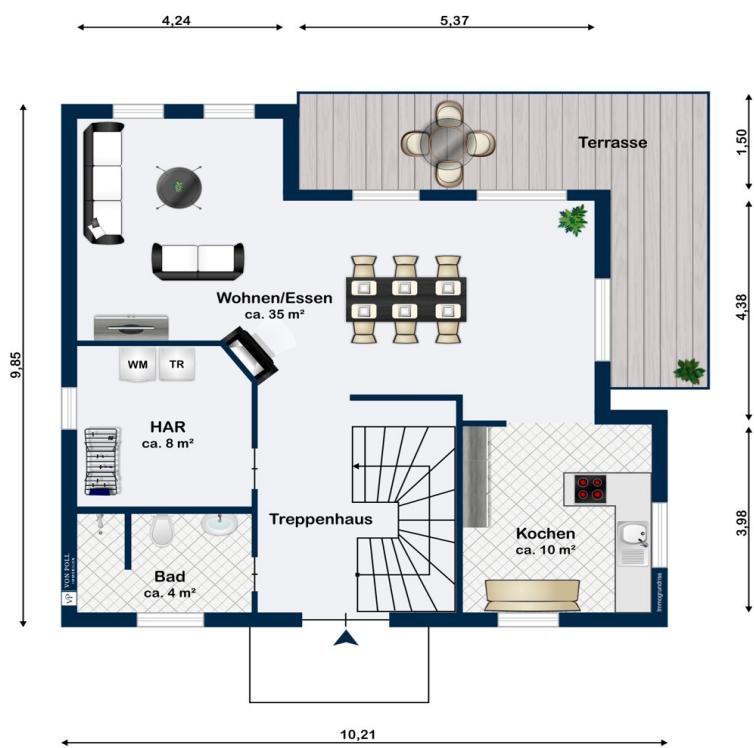
Objektnummer: 25229150 - 01445 Radebeul

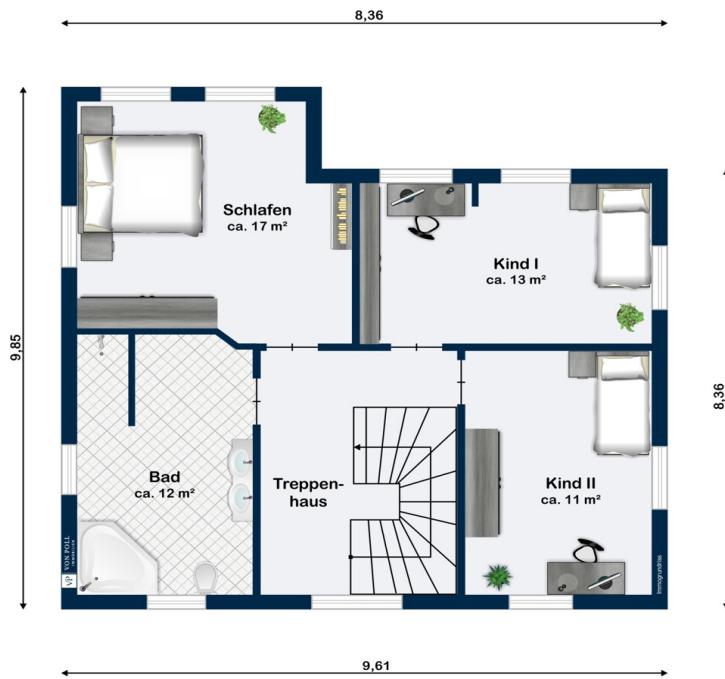
## Die Immobilie



Objektnummer: 25229150 - 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: 25229150 - 01445 Radebeul**

## Ein erster Eindruck

Mediterrane Stadtvilla mit hochwertiger Ausstattung und maßgefertigten Details

Diese eindrucksvolle Stadtvilla vereint mediterranen Charme mit hochwertiger Bauweise und durchdachtem Design. Das zweigeschossige Haus mit Walmdach und heller Putzfassade wirkt repräsentativ und einladend. Besonders auffallend ist die überdachte Terrasse mit massiven weißen Säulen – ideal für entspannte Stunden im Freien.

### Innenausstattung & Bauqualität

Beim Betreten des Hauses wird sofort klar, dass hier mit viel Liebe zum Detail und einem hohen Qualitätsanspruch gearbeitet wurde. Der Eingangsbereich und das Treppenhaus beeindrucken mit einem edlen Marmor und Granit-Bodenbelag, der sich durch seine zeitlose Optik und Langlebigkeit auszeichnet. Die Treppe ist eine Maßanfertigung mit einem aufwendig gestalteten Stahlgeländer, das individuell von einem Stahlbauer gefertigt wurde. Auch die Innentüren sind keine Standardlösungen, sondern maßgefertigte Einzelstücke, die sich harmonisch in das Gesamtbild einfügen und dem Haus eine exklusive Note verleihen.

### Massive Bauweise

Die solide Betondecke sorgt für hervorragenden Schall- und Wärmeschutz und unterstreicht den hochwertigen Massivbaucharakter des Gebäudes. Fenster und Fenstertüren sind mehrfach verglast und bieten durch ihre klassische Sprossenteilung nicht nur einen hervorragenden Wärmeschutz, sondern auch optische Eleganz.

### Wohnbereiche

Die Innenräume sind lichtdurchflutet – große Fensterflächen lassen die Sonne in die Wohnbereiche strömen und schaffen ein angenehmes Wohnklima. Warme Wandfarben und natürliche Materialien wie Holz und Marmor und eine Treppe aus Sandstein erzeugen ein wohnliches und zugleich edles Ambiente. Im Obergeschoss erwartet Sie ein großzügiger Flur mit mediterranem Wanddesign und edlem Natursteinboden. Der Zugang zu den Zimmern erfolgt über stilvolle weiße Türen.

Dieses Objekt ist ideal für Käufer, die Wert auf Qualität, Individualität und mediterranes Wohnflair legen. Ob als stilvolles Familiendomizil oder repräsentativer Wohnsitz – dieses



VON POLL  
IMMOBILIEN

Haus lässt keine Wünsche offen.

Objektnummer: 25229150 - 01445 Radebeul

## Ausstattung und Details

- \*\* Massive Betondecken \*\*
- \*\* Sprossenfenster mit stilvoller Optik \*\*
- \*\* Marmor-Bodenbelag im Treppenhaus \*\*
- \*\* Überdachte Terrasse mit Südausrichtung \*\*
- \*\* Gepflegter Gartenbereich mit Rasenfläche \*\*
- \*\* Maßgefertigte Treppe aus Sandstein vom Steinmetz \*\*
- \*\* Marmorinnenfensterbänke und Arbeitsflächen \*\*
- \*\* Außenfensterbänke aus Sandstein\*\*
- \*\* Solarthermie für Warmwassererwärmung
- \*\*Nebengelass mit 40 qm Nutzfläche\*\*

**Objektnummer: 25229150 - 01445 Radebeul**

## Alles zum Standort

Die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Anbindung sowohl an den öffentlichen Nahverkehr als auch an das überregionale Straßennetz. Direkt an der gut ausgebauten Meißnerstraße gelegen, erreichen Sie in wenigen Gehminuten Bushaltestellen mit Anbindung an die Innenstadt von Radebeul, Coswig und Meißen. Auch die Straßenbahlinie 4, die regelmäßig zwischen Radebeul, Dresden und Weinböhla verkehrt, befindet sich in komfortabler Nähe.

Für Pendler ideal: Der Bahnhof Radebeul-West sowie der S-Bahnhof Coswig sind in wenigen Fahr Minuten erreichbar und bieten direkte Verbindungen nach Dresden, Leipzig und in die umliegenden Regionen. Die Auffahrt zur B6 befindet sich praktisch in der Nähe und ermöglicht eine schnelle Verbindung zur A4 sowie zur Dresdner Innenstadt.

Der Flughafen Dresden International ist in ca. 25 Autominuten erreichbar und bietet optimale Anbindungen für Geschäfts- und Urlaubsreisen.

Diese zentrale, aber dennoch ruhige Lage macht das Objekt besonders attraktiv für Berufstätige, Familien und alle, die Wert auf kurze Wege und eine gute Infrastruktur legen.

**Objektnummer: 25229150 - 01445 Radebeul**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 56.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**Objektnummer: 25229150 - 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)