Radebeul

# *WUNDERSCHÖNE STADTVILLA MIT AUSGEBAUTEN DACHGESCHOSS*ALU ROLLADEN*FBH*KAMIN UND SOLAR*

***Property ID: 25229012***

**PURCHASE PRICE:** 920.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 152 $m^2$ • **ROOMS:** 7 • **LAND AREA:** 520 $m^2$

**Property ID: 25229012 - 01445 Radebeul**


- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 25229012 - 01445 Radebeul**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25229012 |
| Living Space | ca. 152 m² |
| Roof Type | Half-hipped roof |
| Rooms | 7 |
| Bathrooms | 2 |
| Year of construction | 2013 |
| Type of parking | 1 x Car port, 1 x Outdoor parking space |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 920.000 EUR |
| Condition of property | Well-maintained |
| Construction method | Solid |
| Equipment | Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen |

**Property ID: 25229012 - 01445 Radebeul**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Underfloor heating |
| Energy Source | Light natural gas |
| Energy certificate valid until | 04.06.2027 |
| Power Source | Gas |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 70.00 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | B |
| Year of construction according to energy certificate | 2013 |

**Property ID: 25229012 - 01445 Radebeul**

# The property

**Property ID: 25229012 - 01445 Radebeul**

# The property

**Property ID: 25229012 - 01445 Radebeul**

# The property

**Property ID: 25229012 - 01445 Radebeul**

# The property

**Property ID: 25229012 - 01445 Radebeul**

# The property

**Property ID: 25229012 - 01445 Radebeul**

# The property

**Property ID: 25229012 - 01445 Radebeul**

# The property

**Property ID: 25229012 - 01445 Radebeul**

# The property

**Property ID: 25229012 - 01445 Radebeul**

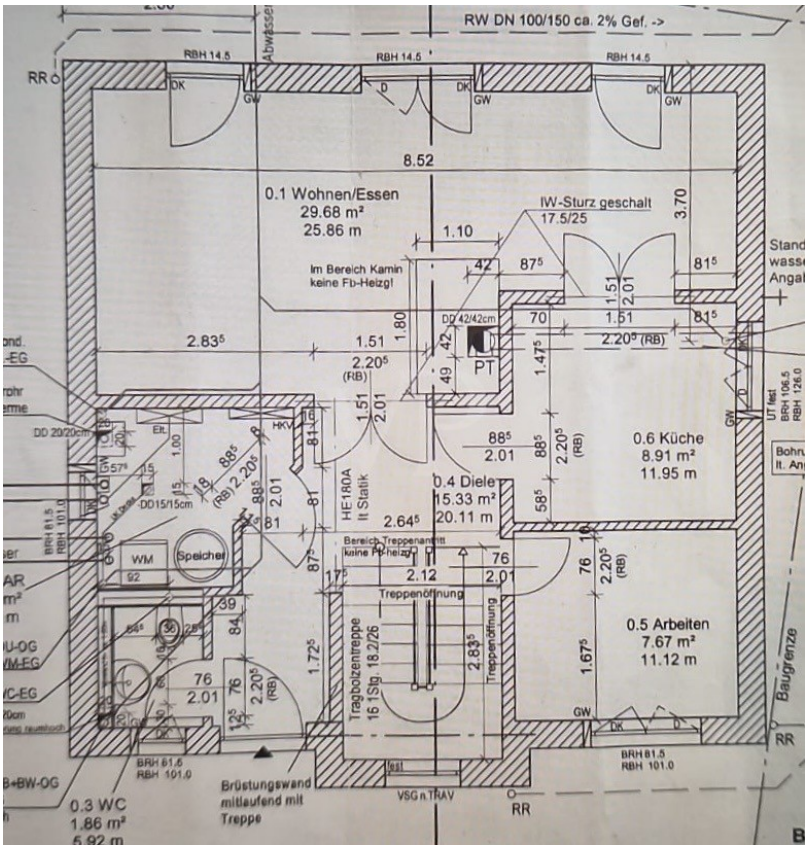
# The property

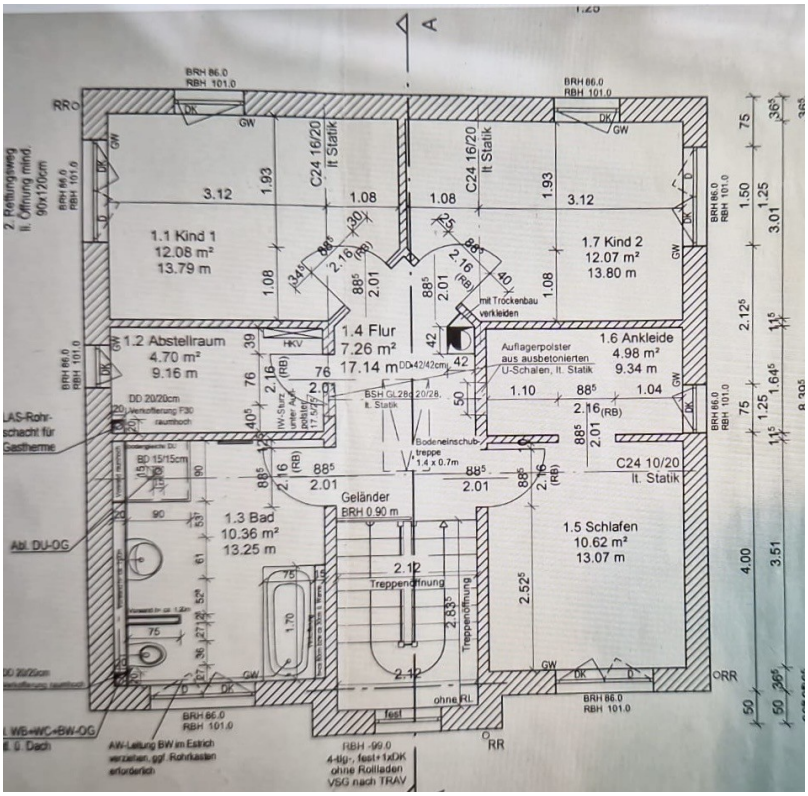
**Property ID: 25229012 - 01445 Radebeul**

# The property

**Property ID: 25229012 - 01445 Radebeul**

# Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25229012 - 01445 Radebeul**

# A first impression

Schon beim ersten Schritt durch die Haustür wird man von einem einladenden Eingangsbereich empfangen, der einem das Gefühl gibt, angekommen zu sein. Großzügig geschnitten und mit sanftem Licht durchflutet, öffnet sich dieser in das Herzstück des Erdgeschosses – ein helles, warmes Wohn-Esszimmer, das sofort Geborgenheit ausstrahlt.
Der Blick fällt unweigerlich auf den stilvollen Kamin, der nicht nur Wärme spendet, sondern dem Raum auch eine besondere Atmosphäre verleiht – der perfekte Ort für gemeinsame Abende, gute Gespräche und lange Familienessen. Eine elegante Glasschiebetür trennt den Essbereich von der Küche ab, ohne die Offenheit zu verlieren. Hier verbinden sich Funktionalität und Stil zu einem harmonischen Ganzen.
Im Erdgeschoss finden sich zudem ein praktisches Gäste-WC, ein Heizungsraum, der auch Platz für Waschmaschine und Trockner bietet, sowie ein zusätzlicher Raum – ideal, um Ordnung zu halten und den Alltag zu organisieren.
Folgt man der Treppe nach oben, erreicht man das wahre Herzstück des Hauses, das Obergeschoss. Zur linken Seite empfängt ein großzügiges Masterbad mit hochwertiger Ausstattung. Rechterhand öffnet sich das weitläufige Schlafzimmer, ein Rückzugsort, der Ruhe und Geborgenheit schenkt. Der Flur führt weiter zu zwei charmanten Kinderzimmern, liebevoll gestaltet, hell und freundlich – hier ist Platz für Träume, Spiel und Geborgenheit.
Eine weitere Tür führt in das ausgebaute Dachgeschoss, das mit überraschender Großzügigkeit aufwertet, ein ruhiges Büro für konzentriertes Arbeiten, ein zusätzliches Kinderzimmer, das zum kreativen Entfalten einlädt, sowie ein weiteres Badezimmer, das für Komfort und Flexibilität sorgt – ob für Gäste oder eine größere Familie.
Dieses Haus ist nicht nur durchdacht geplant, sondern erzählt von Leben, von Liebe zum Detail und vom Wunsch nach einem Ort, der nicht nur funktioniert, sondern erfüllt. Es ist ein Zuhause, das man nicht nur betritt – man spürt es.

**Property ID: 25229012 - 01445 Radebeul**

# Details of amenities

** Gäste-WC **
** 1 Schlafzimmer **
** 2 große Kinderzimmer **
** Hauswirtschaftsraum (HWR) **
** LAN-Anschluss in 4 Zimmern **
** Gäste-WC, kleines Gästezimmer **
** Wohnzimmer mit Essbereich, Küche **
** moderne Gastherme zur Beheizung **
** Fußbodenheizung auf allen drei Etagen **
** 250.000er DSL-Leitung – ideal für Homeoffice **
** großes Bad mit ebenerdiger Dusche und Wanne **
** Alu-Außenrollos an allen Fenstern im EG und 1. OG **
** Massivbauweise: Das Haus ist einschalig massiv gebaut **
** Auf Anfrage erhalten Sie einen 360° Rundgang zum Haus **
** 2 zusätzliche Zimmer (ideal als Abstell- oder Hobbyräume) **
** 2023 komplett ausgebaut mit hochwertiger Holzfaserdämmung **
** Solarpanel auf der Südseite des Daches zur Warmwasserbereitung **
** solarbetriebenes Außenrollo am Ausstiegsfenster (2024 neu verbaut) **
** Velux-Dachfenster (Thermo Plus, 3-fach verglast) mit originalen Markisen **
** neuwertiger Kamin (Dauerbrandofen, seit 2 Jahren in Betrieb) im Wohnzimmer **
** Energieeffizient: Dank guter Dämmung, 3-facher Verglasung und Kamin liegen die Heizkosten bei unter 900 € pro Jahr **
** Keine Wärmepumpe: Stattdessen eine effiziente Gastherme und ein Kamin, der auch mit Kohle beheizt werden kann **
* Möblierung: Die Küche ist inbegriffen, alle anderen Möbel sind nicht Teil des Verkaufs **

**Property ID: 25229012 - 01445 Radebeul**

# All about the location

Verkehrsanbindung:

Öffentlicher Nahverkehr: In der Nähe befinden sich mehrere Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs. Die Straßenbahnlinie 4 verbindet Radebeul mit Dresden und Coswig und hält an der nahegelegenen Haltestelle "Schillerstraße". Zudem gibt es Buslinien, die die umliegenden Gebiete bedienen.

Straßenanbindung: Die Kleinstraße hat Anschluss an die Meißner Straße (B6), eine der Hauptverkehrsstraßen in Radebeul, die eine direkte Verbindung nach Dresden und Meißen bietet. Die Autobahn A4 ist ebenfalls in kurzer Fahrzeit erreichbar, was eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz ermöglicht.

Bahnanbindung: Der Bahnhof Radebeul-Ost ist nicht weit entfernt und bietet S-Bahn-Verbindungen nach Dresden, Meißen und weiteren Städten in der Region.

Die Lagen bietet somit eine gute Verkehrsanbindung sowohl für den öffentlichen Nahverkehr als auch für den Individualverkehr.

**Property ID: 25229012 - 01445 Radebeul**

# Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.6.2027.
Endenergiebedarf beträgt 70.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

**Property ID: 25229012 - 01445 Radebeul**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Kevin Hassel

Meißner Straße 82-84, 01445 Radebeul
Tel.: +49 351 - 89 56 134 0
E-Mail: radebeul@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com