

Radebeul

# MEDITERRANE STADTVILLA MIT HOCHWERTIGER AUSSTATTUNG UND MAßGEFERTIGTEN DETAILS

*Property ID: 25229150*



VP

PURCHASE PRICE: 799.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 827 m<sup>2</sup>

Property ID: 25229150 - 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: 25229150 - 01445 Radebeul**

## At a glance

Property ID	25229150	Purchase Price	799.000 EUR
Living Space	ca. 140 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 40 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	2013		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25229150 - 01445 Radebeul

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	56.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	20.11.2035	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2013

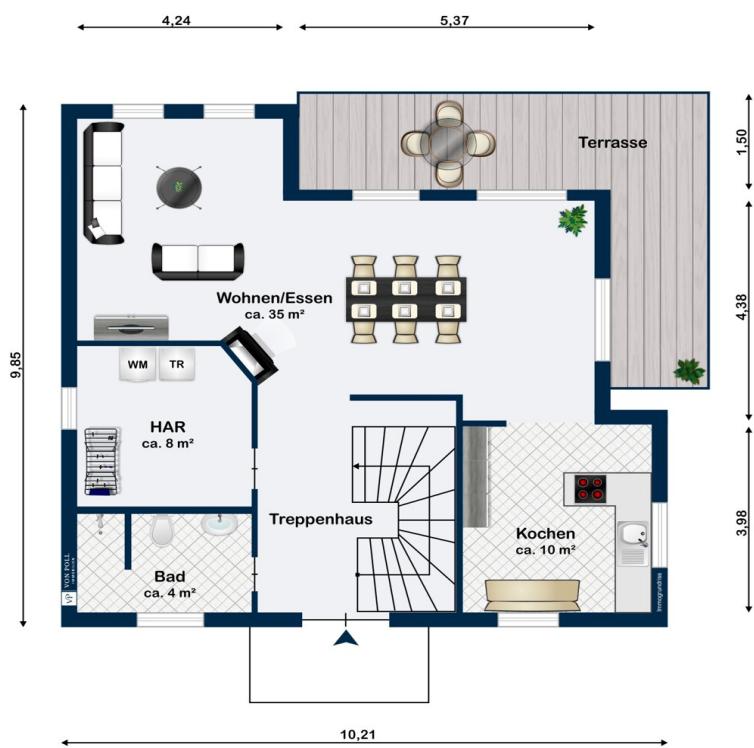
Property ID: 25229150 - 01445 Radebeul

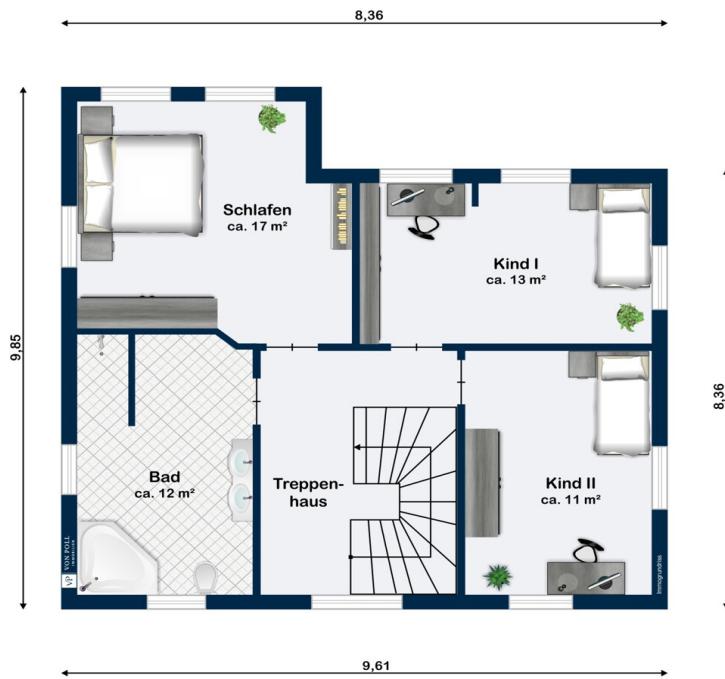
## The property



Property ID: 25229150 - 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: 25229150 - 01445 Radebeul

## A first impression

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  
REAL ESTATE

Haus lässt keine Wünsche offen.

Property ID: 25229150 - 01445 Radebeul

## Details of amenities

- \*\* 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\*\*

**Property ID: 25229150 - 01445 Radebeul**

## All about the location

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.

**Property ID: 25229150 - 01445 Radebeul**

## Other information

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25229150 - 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](http://www.von-poll.com)