Radebeul

# Casa unifamiliar con acceso sin barreras a la planta baja, incluido apartamento ático.

***Número de propiedad: 24229031***

**PRECIO DE COMPRA:** 1.050.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 324,34 $m^2$ • **HABITACIONES:** 10 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 2.110 $m^2$

**Número de propiedad: 24229031 - 01445 Radebeul**


- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

**Número de propiedad: 24229031 - 01445 Radebeul**

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 24229031 |
| Superficie habitable | ca. 324,34 m² |
| Tipo de techo | Techo a dos aguas |
| Habitaciones | 10 |
| Dormitorios | 4 |
| Baños | 3 |
| Año de construcción | 2021 |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Puerto de coches, 2 x Plaza de aparcamiento exterior |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 1.050.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliar |
| Comisión | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado |
| Método de construcción | Sólido |
| Características | Terraza, WC para invitados, Piscina, Chimenea, Jardín / uso compartido |

**Número de propiedad: 24229031 - 01445 Radebeul**

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción central |
| Fuente de energía | Bomba de calor aire-agua |
| Certificado energético válido hasta | 30.05.2034 |
| Fuente de energía | Geotérmico |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado energético |
| Demanda de energía final | 65.85 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | B |
| Año de construcción según el certificado energético | 2021 |

**Número de propiedad: 24229031 - 01445 Radebeul**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24229031 - 01445 Radebeul**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24229031 - 01445 Radebeul**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24229031 - 01445 Radebeul**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24229031 - 01445 Radebeul**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24229031 - 01445 Radebeul**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24229031 - 01445 Radebeul**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24229031 - 01445 Radebeul**

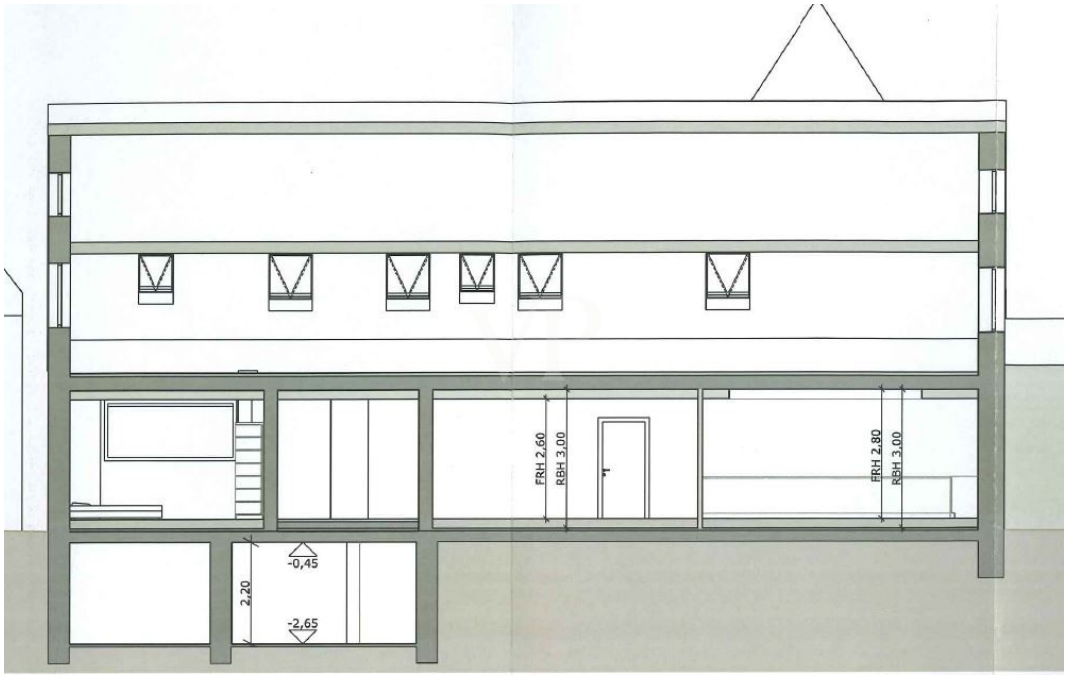
# La propiedad

**Número de propiedad: 24229031 - 01445 Radebeul**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24229031 - 01445 Radebeul**

# La propiedad



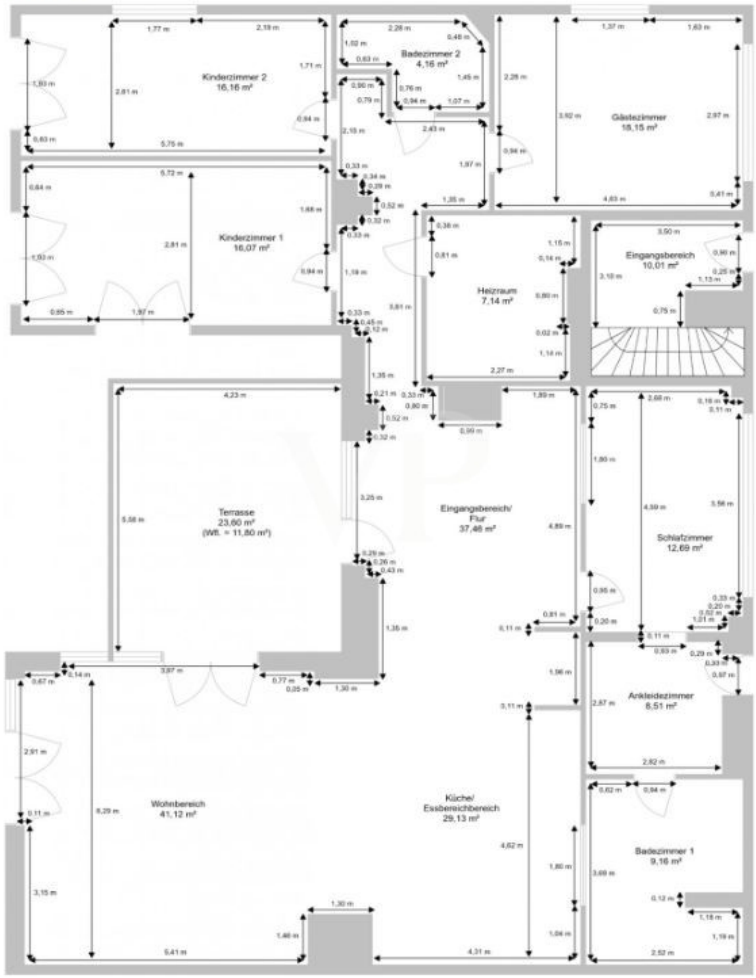
**Número de propiedad: 24229031 - 01445 Radebeul**

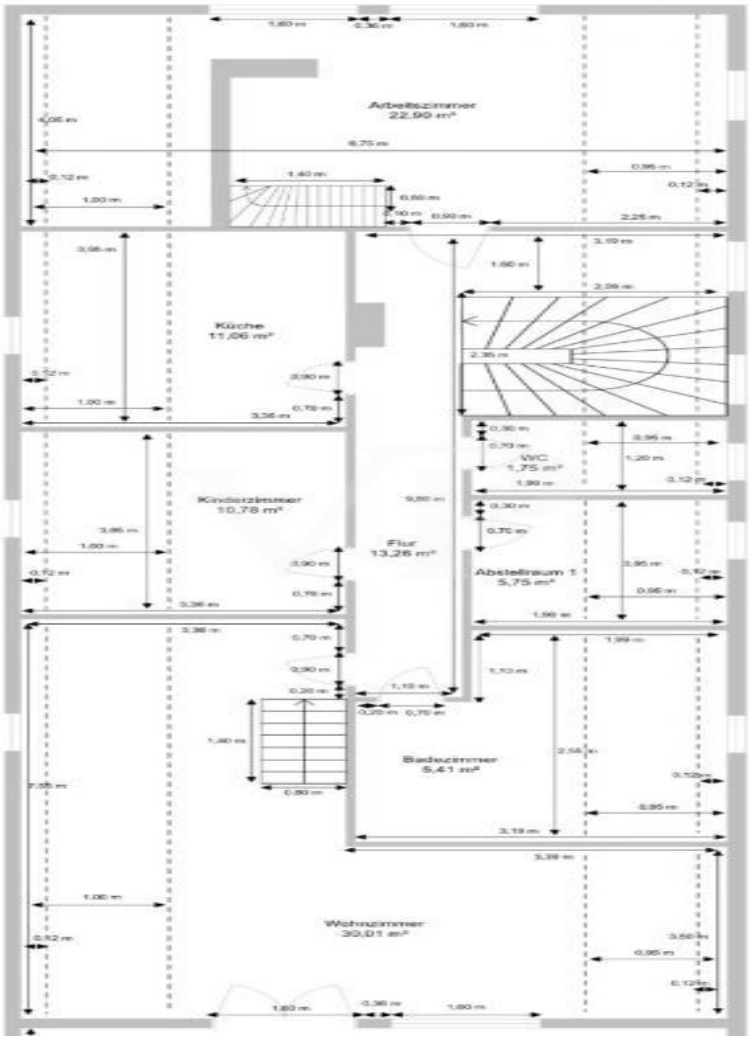
# La propiedad

**Número de propiedad: 24229031 - 01445 Radebeul**

# Planos de planta

**Erdgeschoss:**






Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 24229031 - 01445 Radebeul**

# Una primera impresión

Großes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in verkehrsgünstiger, ruhiger Lage von Radebeul mit 2110m² Grundstück und Spitzhausblick.
Das Haus mit seinen insgesamt 344m² Wohnfläche inkl. Dachgeschoss wurde von den heutigen Eigentümern 2021 umfassend saniert (der Anbau/Flachbau) und zu einem Wohntraum ausgebaut. Dabei bekam das historische Erdgeschoss neue Anbauten in Holzständerbauweise, was den Grundriss viel moderner und großzügiger machte und 214 m² Wohnfläche entstanden. Der gesamte untere Bereich des Hauses verfügt über eine Fußbodenheizung, gespeist durch eine Luft-Wasser Wärmepumpe. Alle Fenster und Türen verfügen über elektrische Rollos und bieten viel Licht in allen Räumen.
Über die Eingangstür betritt man einen großen Loungebereich der sich an den Küchen-, Ess- und Wohnbereich angliedert. An kühlen Abenden sorgt hier ein Kamin für wohlige Wärme und gemütliche Stunden. Die große offene Küche lässt an Ausstattung keine Wünsche offen, von der Kochinsel, den vielen Einbauschränken bis zu den hochwertigen Geräten findet sich hier alles was eine moderne Küche ausmacht. Der angrenzende Essbereich geht in das schöne helle Wohnzimmer über, von hier aus wandert der Blick über den Garten mit Pool und bietet den Zutritt zur Terrasse. Dieser Bereich befindet sich in einem der beiden neuen Anbauten.
Das Schlafzimmer hat Zugang über ein großzügiges Ankleidezimmer mit dem angrenzenden Elternbad mit Dusche und Wanne. Beide Bäder haben eine sehr hochwertige Ausstattung und sind sehr modern gestaltet. Weiter befinden sich noch 2 weitere Zimmer und ein Hauswirtschaftsraum auf dieser Etage.

Im ganzen Haus wurden nur hochwertigen Materialen verbaut und an außergewöhnlichen Details nicht gespart. So wurden, außer in den Schlafräumen, großflächige Fliesen im 1,20 m x 1,20 m Format verlegt, was ein großzügiges Wohngefühl vermittelt. Ebenfalls sind die Küche, mit ihren hochwertigen Geräten und Einbauschränken und die Badezimmer sehr exclusiv ausgestattet. Erwähnenswert ist auch das durchdachte Lichtkonzept dieser Etage.
Im Obergeschoss befindet sich eine Einliegerwohnung mit separatem Zugang. Hierbei handelt es sich um eine 6 Raumwohnung mit ca. 130 m² Wohnfläche. Diese ist langfristig vermietet und bietet eine zusätzliche Einnahme.

Das Haus befindet sich auf einem enorm hohen Energielevel, unter anderem sorgen die Luft Wasser Wärmepumpe und eine Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung für geringe Unterhaltskosten. Hier haben die jetzigen Eigentümer bei der Sanierung großen Wert auf Ausstattung und Materialien gelegt.

Der Garten wurde schon grob angelegt, was noch fehlt ist die Fertigstellung der Außenanlagen, wobei die Fliesenbeläge für Wege und Terrasse schon da sind, allein diese haben einen hohen 5stelligen Wert und müssen nur noch verlegt werden. Ebenfalls befindet sich der Pool noch im Rohbau und sollte noch fertiggestellt werden. Ein Doppelcarport und ein Stellplatz sind bereits fertig gestellt und bieten ausreichend Abstellmöglichkeiten für die Fahrzeuge. Bei der Vermittlung ortsansässiger Firmen kann sowohl der Eigentümer als auch wir als Büro weiter helfen.

Nähere Auskünfte sowie entsprechende Objektdetails erfahren Sie bei einem ausführlichen Gespräch sowie persönlichen Kennenlernen.

**Número de propiedad: 24229031 - 01445 Radebeul**

# Detalles de los servicios

*großes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung*
*Nutzung als Zweifamilienhaus*
*moderne Luft Wasser Wärmepumpe*
*Solarmodule für die Warmwasserbereitung**
*Fußbodenheizung in allen Räumen*
*großflächige Fliesen im 1,20m x 1,20 m Format*
*inkl. moderne Einbauküche im Erdgeschoss*
*Pool und Terrasse im Rohbau*
*großer Garten mit Spitzhausblick*
*fertigstellung der Außenanlagen muss vom Erwerber erbracht werden*
*Mieteinnahmen im Monat im DG 445 € - wird zum 4. Quartel 2025 frei für Eigennutz*

**Número de propiedad: 24229031 - 01445 Radebeul**

# Todo sobre la ubicación

Das Anwesen befindet sich in einer schönen Wohnlage, vorzugsweise am Stadtrand und somit im alten Dorfkern von Radebeul, Gemarkung Alt-Radebeul. Die Gemarkung wurde 1349 erstmal erwähnt und hatte im Jahr 1900 eine Größe von 242 Hektar. Nach Zusammenschluss mit den umliegenden Gemarkungen erhielt Radebeul 1924 das Stadtrecht. Der alte Dorfkern von Radebeul ist ein westslawisches Rundlingsdorf mit ursprünglich acht, später zwölf Bauernhöfen. Als Mitglieder der Altgemeinde wurden diese zwölf Bauerngutsbesitzer die Zwölf Apostel genannt.

**Número de propiedad: 24229031 - 01445 Radebeul**

# Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.5.2034.
Endenergiebedarf beträgt 65.85 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.
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.

**Número de propiedad: 24229031 - 01445 Radebeul**

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Kevin Hassel

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com