

Radebeul

# Stilvolle 3 Zimmer Dachgeschosswohnung in begehrter Lage von Radebeul Niederlöbnitz

CODE DU BIEN: 26229026



PRIX D'ACHAT: 240.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 72 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

**CODE DU BIEN: 26229026 - 01445 Radebeul**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26229026 - 01445 Radebeul**

## En un coup d'œil

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| <b>CODE DU BIEN</b>           | <b>26229026</b>                                 |
| <b>Surface habitable</b>      | <b>ca. 72 m<sup>2</sup></b>                     |
| <b>Étage</b>                  | <b>3</b>  |
| <b>Pièces</b>                 | <b>3</b>  |
| <b>Chambres à coucher</b>     | <b>2</b>  |
| <b>Salles de bains</b>        | <b>1</b>  |
| <b>Année de construction</b>  | <b>1993</b>                                     |
| <b>Place de stationnement</b> | <b>1 x Parking souterrain, 7500 EUR (Vente)</b> |

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>240.000 EUR</b>   |
| <b>Type</b>                         | <b>Attique</b>   |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>Modernisation / Rénovation</b>   | <b>2017</b>  |
| <b>État de la propriété</b>         | <b>Bon état</b>  |
| <b>Technique de construction</b>    | <b>massif</b>  |
| <b>Aménagement</b>                  | <b>Balcon</b>  |

**CODE DU BIEN: 26229026 - 01445 Radebeul**

## Informations énergétiques

|   |                             |  |  |
|---|-----------------------------|--|--|
| Type de chauffage                             | <b>Chauffage par le sol</b> | Certification énergétique                                | <b>Certificat de performance énergétique</b> |
| Chauffage                                     | <b>Gaz naturel léger</b>    | Consommation finale d'énergie                            | <b>136.90 kWh/m<sup>2</sup>a</b>             |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | <b>07.10.2028</b>           | Classement énergétique                                   | <b>E</b>                                     |
| Source d'alimentation                         | <b>Gaz</b>                  | Année de construction selon le<br>certificat énergétique | <b>1994</b>                                  |

CODE DU BIEN: 26229026 - 01445 Radebeul

## La propriété



CODE DU BIEN: 26229026 - 01445 Radebeul

## La propriété



CODE DU BIEN: 26229026 - 01445 Radebeul

## La propriété



CODE DU BIEN: 26229026 - 01445 Radebeul

## La propriété



CODE DU BIEN: 26229026 - 01445 Radebeul

## La propriété



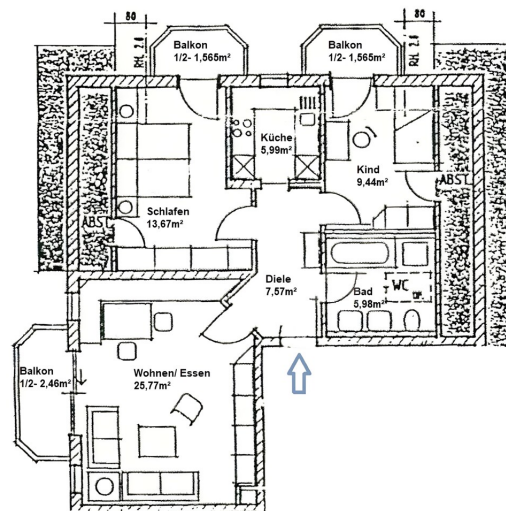
CODE DU BIEN: 26229026 - 01445 Radebeul

## La propriété



CODE DU BIEN: 26229026 - 01445 Radebeul

## Plans d'étage



Grundriss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26229026 - 01445 Radebeul**

## **Une première impression**

**Stilvolle Dachgeschosswohnung in begehrter Lage von Radebeul Niederlößnitz**

Diese charmante 3 Raum-Dachgeschosswohnung mit ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1993 in einer der beliebtesten Wohnlagen von Radebeul – der idyllischen Niederlößnitz. Die Kombination aus ruhigem Wohnen, schönem Ausblick und einer hochwertigen Wohnlage macht diese Immobilie besonders attraktiv.

Die Wohnung überzeugt durch einen gelungenen Grundriss sowie ein helles und freundliches Wohnambiente. Ein besonderes Highlight sind die drei Balkone, die einen wunderschönen Blick über die reizvolle Umgebung der Niederlößnitz bieten und zum Entspannen in ruhiger Atmosphäre einladen.

**Zur Ausstattung gehören außerdem:**

- \* Tiefgaragenstellplatz
- \* eigenes Kellerabteil
- \* gemeinschaftlicher Fahrradraum
- \* Wasch- und Trockenraum
- \* gepflegte Wohnanlage mit angenehmer Nachbarschaft

Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als wertstabile Kapitalanlage. Derzeit ist die Wohnung vermietet und erwirtschaftet jährlich 8.160€ Kaltmiete.

Die begehrte Lage in Radebeul Niederlößnitz verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Restaurants sowie die Weinberge und Elbhänge sind in wenigen Minuten erreichbar.

**CODE DU BIEN: 26229026 - 01445 Radebeul**

## **Détails des commodités**

- \* **begehrte Wohnlage in der Niederlöbnitz**
- \* **Ausblick in die Weinberge und in das Elbtal**
- \* **3 Zimmer und 3 Balkone**
- \* **72m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- \* **vermietet für 8.160€ p.A.**
- \* **als Anlage oder für Eigennutzer**
- \* **Tiefgaragenstellplatz 7.500€**
- \* **eigenes Kellerabteil**
- \* **gemeinschaftlicher Fahrradraum**
- \* **Wasch- und Trockenraum**

**CODE DU BIEN: 26229026 - 01445 Radebeul**

## **Tout sur l'emplacement**

Radebeul zählt aufgrund seiner reizvollen Lage zwischen Weinbergen und Elbauen zu den bevorzugten Wohngebieten rund um die ca. 10 km entfernt liegende Sächsische Landeshauptstadt Dresden. Charakteristisch für Radebeul sind die liebevoll restaurierten und sanierten EFH, Villen und Mehrfamilienhäuser auf großzügigen Grundstücken mit einer hohen durch Grünung.

Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten ergeben sich durch die unmittelbare Nähe Radebeuls zum Landschaftsschutzgebiet Friedewald und der Moritzburger Teichlandschaft. .

Radebeul verfügt über ausreichend infrastrukturellen Einrichtungen; Behörden, Geschäfte, Restaurants, Ärzte, Kindereinrichtungen sowie öffentlichen Verkehrsmittel sind in naher Umgebung vorhanden. Die Autobahnanschlusstellen der A 4 Dresden-Wilder Mann und Dresden-Neustadt sowie der Flughafen von Dresden sind in nur wenigen PKW-Minuten erreichbar. Das Dresdner Stadtzentrum erreicht man in ca. 20 Minuten mit dem Auto.

**CODE DU BIEN: 26229026 - 01445 Radebeul**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26229026 - 01445 Radebeul**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**