

Radebeul – Radebeul

**\*SANIERTE 3 RAUM-WOHNUNG IN BESTER  
LAGE VON RADEBEUL WEST INKL. TG-  
STELLPLATZ\***

???????? ??????????: 23229031



???? ??????: 249.000 EUR • ??????????: ca. 66 m<sup>2</sup> • ??????: 3

???????? ??????????: 23229031 - 01445 Radebeul – Radebeul

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 23229031 - 01445 Radebeul – Radebeul

?? ??? ??????

???????? ??????????	23229031	????? ???????	249.000 EUR
?????????????	ca. 66 m <sup>2</sup>	?????????????	
?????? ????????	???????????????? ??????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	3		
?????????????? ??? ?????????????	2	????? ????????????????	2023
?????????????	1	?????????? ?????????????????	?????????
????? ??????????????	1994	??????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????? ???????????????	1 x ?????????? ????????????, 15000 EUR (????????)	????????	
		?????????	?????????????

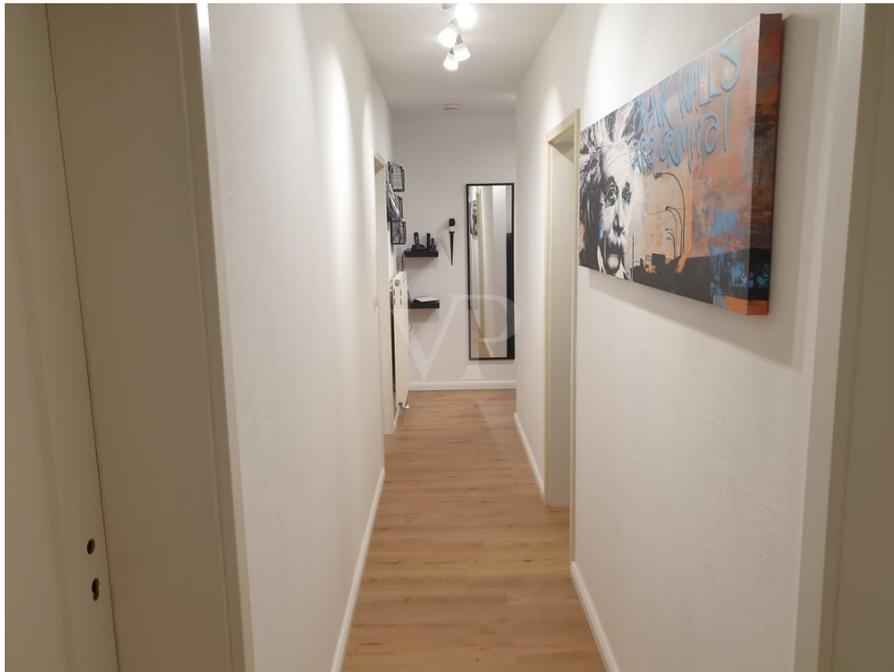
???????? ??????????: 23229031 - 01445 Radebeul – Radebeul

????????????? ???? ????????

???????????	????????? ??????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????		?????????????	
????? ????????????	GAS	?????????	123.00 kWh/m²a
??????????????	19.11.2027	?????????????	
???????????????????		?????????????	
????????? ???		?????????????	D
????? ??????????????	???????	?????????????????	
		?????????????	

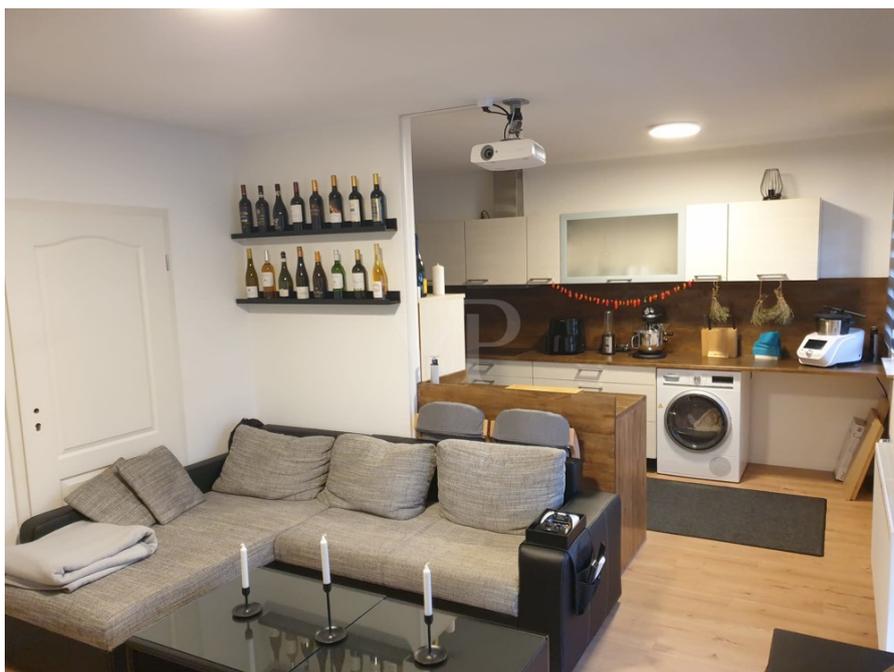
???????? ????????: 23229031 - 01445 Radebeul – Radebeul

?? ????????



???????? ??????????: 23229031 - 01445 Radebeul – Radebeul

?? ?????????



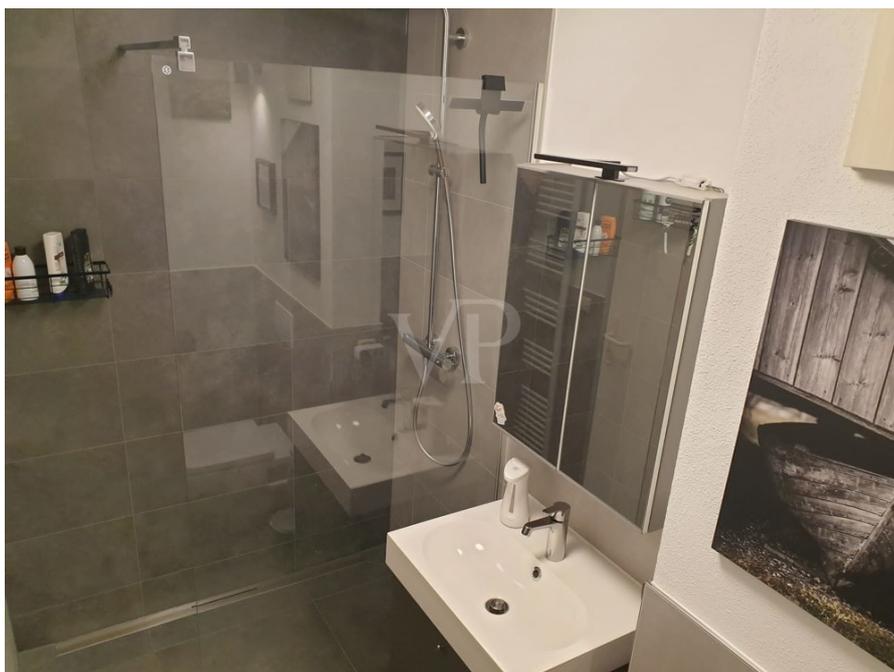
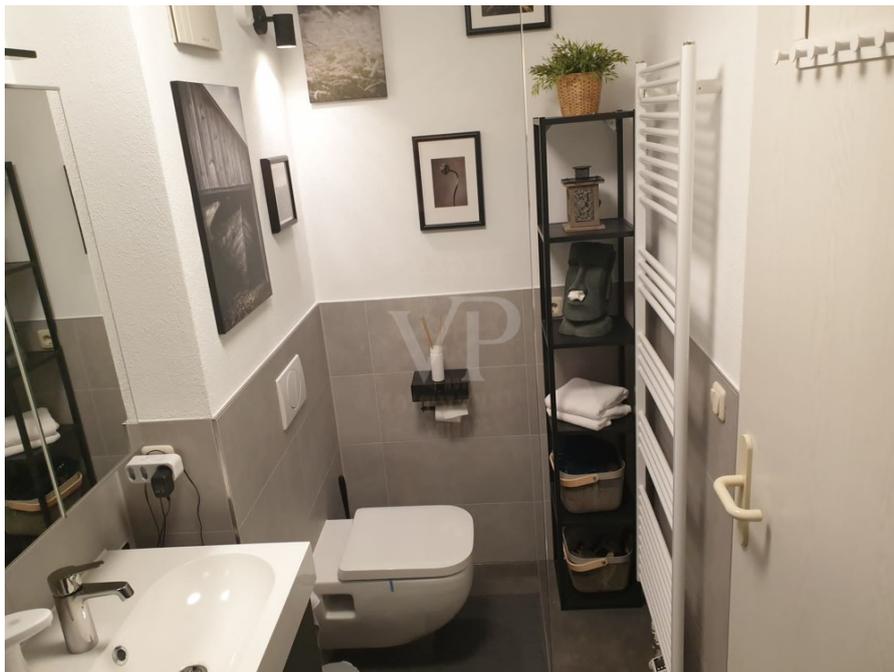
???????? ??????????: 23229031 - 01445 Radebeul – Radebeul

?? ?????????



???????? ??????????: 23229031 - 01445 Radebeul – Radebeul

?? ?????????



???????? ??????????: 23229031 - 01445 Radebeul – Radebeul

?? ?????????



???????? ??????????: 23229031 - 01445 Radebeul – Radebeul

?? ?????????



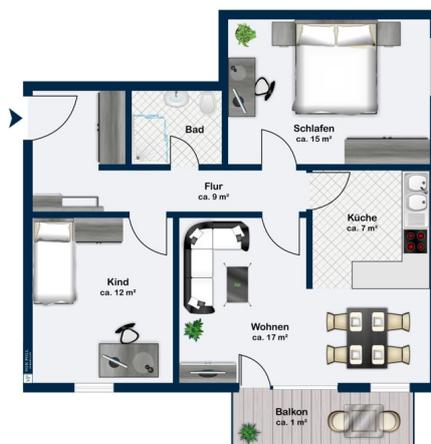
??????? ???????: 23229031 - 01445 Radebeul – Radebeul

?? ????????



???????? ??????????: 23229031 - 01445 Radebeul – Radebeul

?? ?????????



???????? ??????????: 23229031 - 01445 Radebeul – Radebeul

??? ?????? ???????????

In wenigen Schritten an der Anlegestelle. Zum Verkauf steht eine gut ausgestattete 3-Raumwohnung mit 1 Balkon in sehr guter Lage von Radebeul unweit vom Anger in Altkötzschenbroda. Auf ca. 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoß bekommen Sie einen gut geschnittenen Grundriss mit hellen Räumen. Die Wohnung besticht durch Ihren stimmigen Schnitt. Der geradlinige Flur bietet im Eingangsbereich eine praktische Nische für die Garderobe. Von hier aus kann jedes Zimmer betreten werden. Das Wohnzimmer und die Küchenecke bieten mit 26m<sup>2</sup>, großen Fenstern und dem Zugang zum Balkon eine einladende Atmosphäre. Das Schlafzimmer mit 16m<sup>2</sup> und das Kinderzimmer mit 12,5m<sup>2</sup> bieten mit ihrem quadratischen Schnitt ebenfalls genügend Stellfläche. Im neu modernisierten, innenliegenden Bad wurde eine Neue Dusche eingebaut. Die Wohnung wurde von Grund auf neu modernisiert, verfügt nun in allen Räumen über einen hochwertigen und strapazierfähigen Vinylboden und die Wände wurden neu gemalert. Die Türen könnten bei Bedarf gewechselt werden. Der Wohnung sind zudem ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein Kellerabteil zugeordnet. Die Wohnung befindet sich in sehr guter Lage mit Nähe zur Elbe.

???????? ??????????: 23229031 - 01445 Radebeul – Radebeul

????????????????? ??? ???? ?????

- \*verkehrsgünstige Lage, unweit vom Anger in Altkötzschenbroda\*
- \*praktischer Grundriss und helle Räume\*
- \*Modernisierung der Wohnung\*
- \*Neugestaltung des kompletten Bades\*
- \*neue Böden\*
- \*neue Installation der Stränge im gesamten Wohnhaus\*
- \*Kellerabteil\*
- \*Tiefgaragenstellplatz\*
- \*aktuell vermietet für 10 € pro m<sup>2</sup>\*

???????? ??????????: 23229031 - 01445 Radebeul – Radebeul

??? ??? ??? ????????????

Radebeul zählt aufgrund seiner reizvollen Lage zwischen Weinbergen und Elbauen zu den bevorzugten Wohngegenden 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 Durchgrünung. 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 Autobahnanschlussstellen 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.

??????? ????????: 23229031 - 01445 Radebeul – Radebeul

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.11.2027. Endenergieverbrauch beträgt 123.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.

???????? ??????????: 23229031 - 01445 Radebeul – Radebeul

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Kevin Hassel

---

Meißner Straße 82-84 Radebeul  
E-Mail: radebeul@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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