

Radebeul

# Unvermietete 3 Raumwohnung mit Gartenanteil in der Oberlößnitz

????????? ??????????: 25229039

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 230.000 EUR • ??????????: ca. 65,2 m<sup>2</sup> • ??????: 3

???????? ??????????: 25229039 - 01445 Radebeul

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

???????? ??????????: 25229039 - 01445 Radebeul

?? ??? ??????

???????? ??????????	25229039	????? ???????	230.000 EUR
????????????	ca. 65,2 m <sup>2</sup>	????????????	???????
????????	2	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	3		
???????????? ??? ??????????	2		
??????????	1	????? ??????????????	2016
????? ?????????????	1995	?????????	???????
?????? ?????????????	1 x ????????? ??????????	????????????	
		????????	?????, ??????????

???????? ??????????: 25229039 - 01445 Radebeul

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	????????? ????????	????????? ???????????????	123.60 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ?????????????????? ????????? ???	10.12.2027	????????????? ?????????????????	D
????? ????????????	???????	????????????? ????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ???????????????????	2016

???????? ??????????: 25229039 - 01445 Radebeul

?? ?????????



???????? ??????????: 25229039 - 01445 Radebeul

?? ?????????





???????? ??????????: 25229039 - 01445 Radebeul

?? ?????????



???????? ??????????: 25229039 - 01445 Radebeul

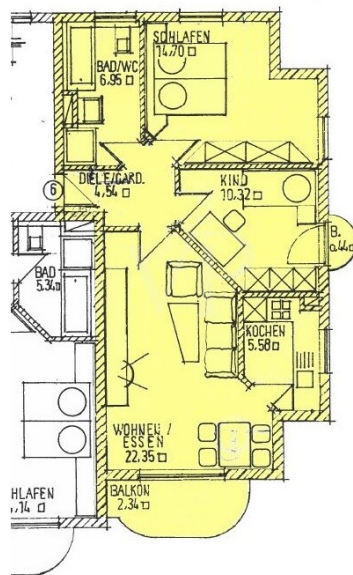
?? ?????????





???????? ??????????: 25229039 - 01445 Radebeul

?? ????????



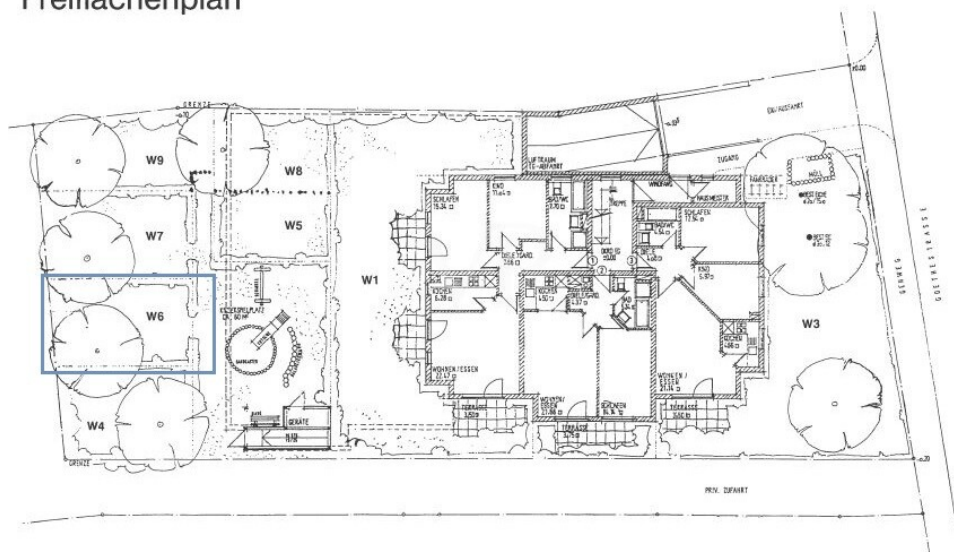
## Ansichten



???????? ??????????: 25229039 - 01445 Radebeul

?? ????????

### Freiflächenplan



### Wohnung 6

Diele/Garderobe	4,54 m <sup>2</sup>
Bad/WC	6,95 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	14,70 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	10,32 m <sup>2</sup>
Kochen	5,58 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	22,35 m <sup>2</sup>
Balkon 1: 0,88 m <sup>2</sup> 1/2	0,44 m <sup>2</sup>
Balkon 2: 4,68 m <sup>2</sup> 1/2	2,34 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	67,22 m <sup>2</sup>
abzüglich Putz 3 %	2,02 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>65,20 m<sup>2</sup></b>

???????? ??????????: 25229039 - 01445 Radebeul

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

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in bester Lage! Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines im Jahr 1995 errichteten und vollständig fertiggestellten Wohnhauses. Die Wohnfläche von ca. 65,2 m<sup>2</sup> verteilt sich optimal auf ein helles Wohnzimmer, zwei gemütliche Schlafzimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer.

Die Wohnung überzeugt durch ihren klaren Grundriss und ein freundliches Ambiente. Das großzügige Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung und bietet Zugang zu einem sonnigen Balkon – ein idealer Ort für entspannte Stunden an der frischen Luft. Die beiden Schlafzimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer nutzen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet und befindet sich in einem zeitgemäßen Zustand.

Ein besonderes Highlight ist der separat zum Objekt gehörende Garten am Haus. Dieser private Bereich im Grünen eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Trotz der urbanen Lage genießen Sie hier eine grüne Wohnlage, die Erholung und kurze Wege vereint. Die Wohnung ist nicht vermietet und steht damit kurzfristig zur Verfügung. Das ermöglicht Ihnen einen unkomplizierten Einzug nach Ihren eigenen Vorstellungen. Zur Immobilie gehört außerdem ein Stellplatz in der Tiefgarage, dieser ist im Kaufpreis bereits inkludiert.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Freizeiteinrichtungen ist ideal. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens sind auf kurzem Weg erreichbar, während Sie gleichzeitig von der ruhigen und grünen Umgebung profitieren.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von dieser renovierten Wohnung in gefragter Wohnlage. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

???????? ??????????: 25229039 - 01445 Radebeul

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

Die idyllische Große Kreisstadt Radebeul im Oberen Elbtal finden Sie nahe der Landeshauptstadt Dresden an der Elbe. Günstige klimatische Bedingungen erlauben den Weinanbau an den sonnigen Hängen des Elbtales. Vom Reiz der Landschaft fühlten sich Künstler und Wissenschaftler angezogen. Der Schriftsteller Karl May schuf sein Lebenswerk und dem Naturheilkundler Friedrich Eduard Bilz verdankt Radebeul das Wellenbad. Die Anbindung an das Dresdner Stadtzentrum ist hervorragend (Straßenbahn, S-Bahn, PKW). Kindergarten, Schulen, Gymnasien, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Ärzte, kulturelle Einrichtungen, Sportstätten, Schwimmbad finden Sie in Radebeul.



??????? ????????: 25229039 - 01445 Radebeul

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.12.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 123.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

???????? ??????????: 25229039 - 01445 Radebeul

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

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

Kevin Hassel

---

Meißner Straße 82-84, 01445 Radebeul

Tel.: +49 351 - 89 56 134 0

E-Mail: radebeul@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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