Radebeul

SANIERUNGSBEDÜRFTIGES EINFAMILIENHAUS IN RADEBEUL ALTKÖTZSCHENBRODA

??????? ????????: 20229026

???? ??????: 349.000 EUR • ?????????: ca. 131,76 m^2 • ???????: 6 • ?????? ???: 810 m^2

??????? ????????: 20229026 - 01445 Radebeul

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

??????? ????????: 20229026 - 01445 Radebeul

?? ??? ?????

??????? ????????	20229026
?????????	ca. 131,76 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	04.08.2025
???????	6
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	1900
????? ??????????	2 x ??????

???? ??????	349.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
???? ???????????	2004
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 141 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 20229026 - 01445 Radebeul

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	12.09.2032
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	279.14 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	H
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1900

??????? ????????: 20229026 - 01445 Radebeul

?? ???????

??????? ????????: 20229026 - 01445 Radebeul

?? ???????

??????? ????????: 20229026 - 01445 Radebeul

?? ???????

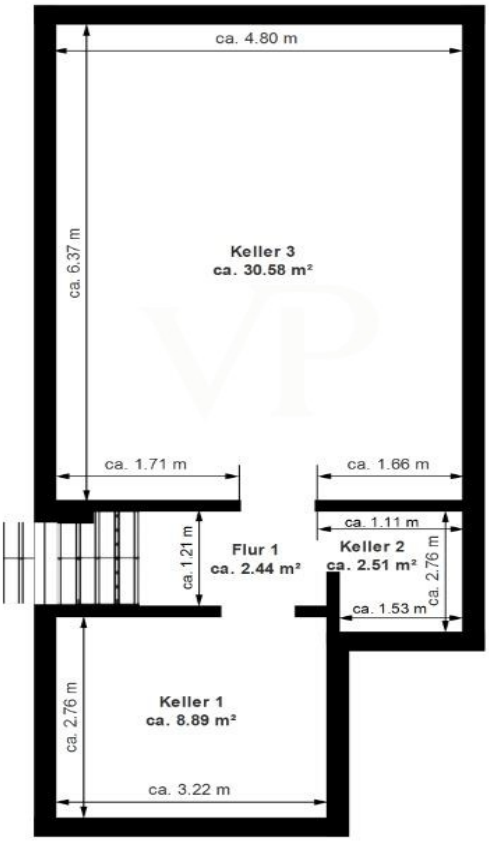
??????? ????????: 20229026 - 01445 Radebeul

?? ???????

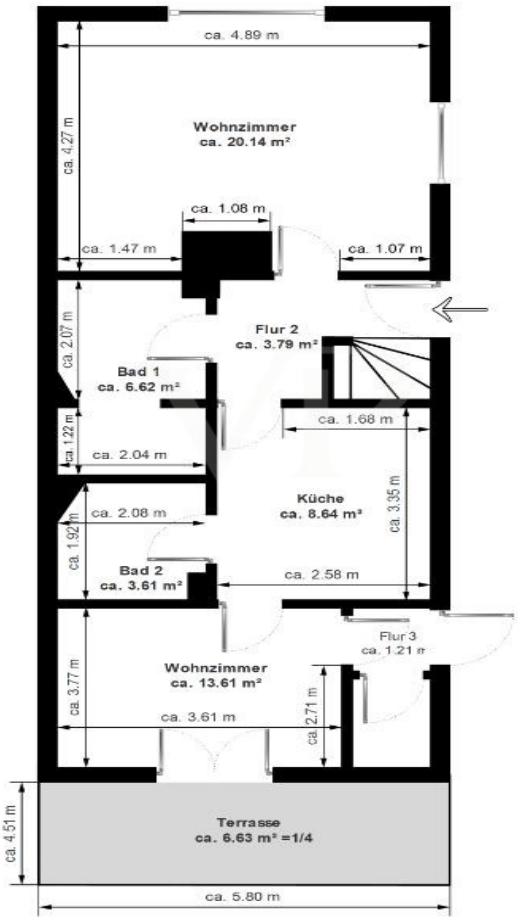
??????? ????????: 20229026 - 01445 Radebeul

??????

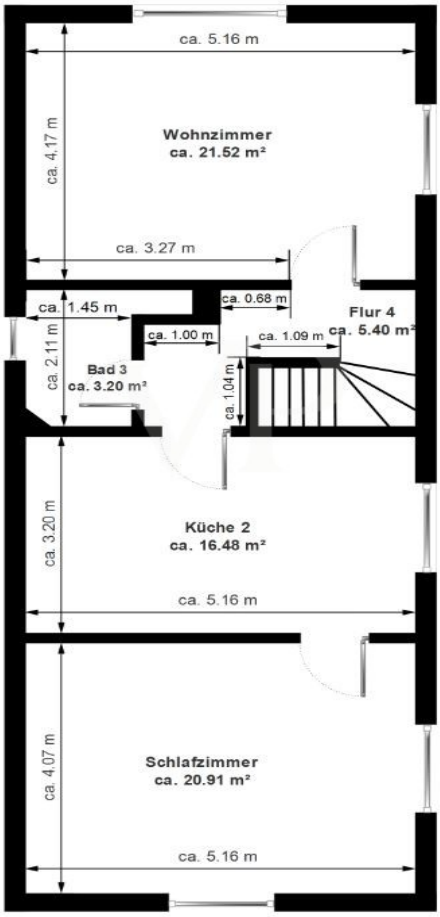
Kellergeschoss



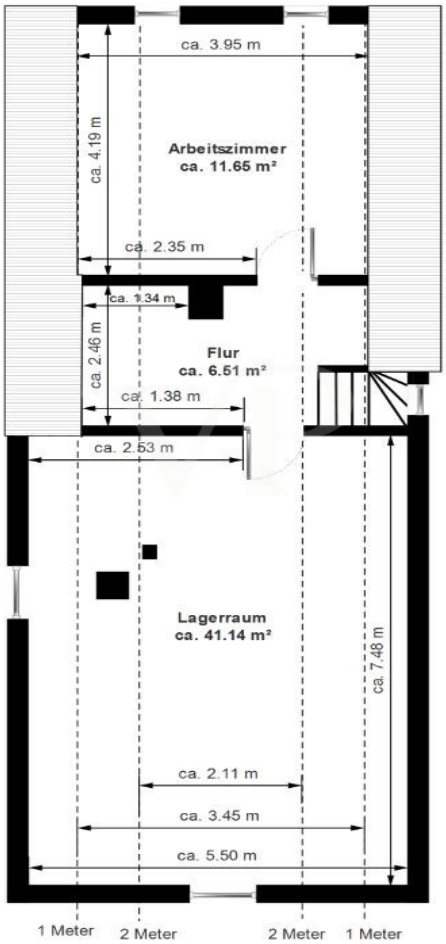
Erdgeschoss



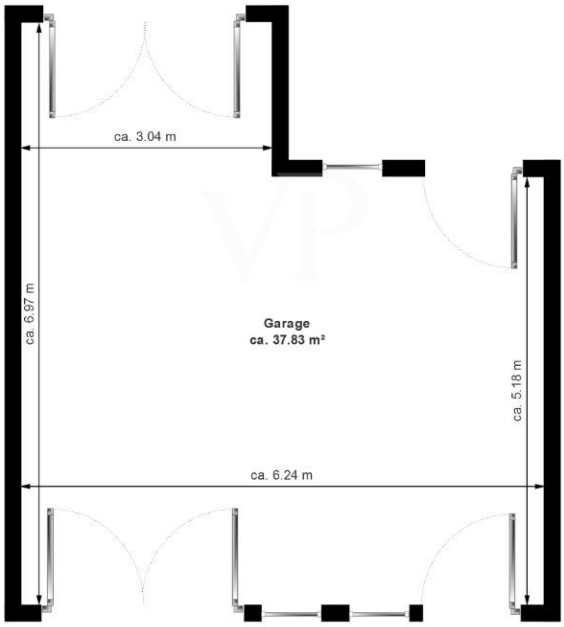
Obergeschoss



Dachgeschoss



Garage



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 20229026 - 01445 Radebeul

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

Dieses schöne Einfamilienhaus mit großem Garten, steht bereits leer und befindet sich im beliebten und attraktiven Altkötzschenbroda. Erbaut wurde das Haus um 1900, in massiver Bauweise und ist teilweise unterkellert. Es verfügt über 2 vollwertige Etagen und ein ausbaufähiges Dachgeschoss.
Der Grundriss und die solide Grundsubstanz lassen viel Spielraum für die Verwirklichung eigener Vorstellungen zu. Kindergärten Schulen, Gastronomie, Läden und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in nächster Nähe.

Das Wohnhaus wurde über die Jahre fortlaufen in Stand gehalten, eine grundlegende Sanierung erfolgte in den Jahren 2003 bis 2005. Trotz allem sollten die Innenräume renoviert werden.

Im Erdgeschoss sind neben dem hellen Wohnzimmer mit einem schönen Kamin, zwei weitere Zimmer, eine Küche und ein Bad zu finden. Die aktuelle Aufteilung der Räume ließe auch die Nutzung einer kleinen Einliegerwohnung mit separatem Eingang zu. Die Bäder sind aber Sanierungsfähig.

Das Obergeschoss bietet weitere 3 Zimmer und ein kleines Bad, hier ist die aktuelle Deckenhöhe etwas niedriger als im EG.

Im Nebengebäude befindet sich eine Garage und eine kleine Hobbywerkstatt.
Die Wohnfläche könnte durch den Ausbau des Dachgeschosses und durch eine Verbindung zur Garage auf ca. 230 qm erweitert werden.

Diese schöne Immobilie wartet auf einen Besitzer, der ihren Charme erkennt und Visionen zu Leben erwachsen lässt. Dabei können wir mit der Vermittlung an bekannte Handwerker und Bauunternehmen unterstützen.

Gern vereinbaren wir eine Besichtigung mit Ihnen. Wir freuen uns auf Ihren Anruf oder Anfrage.

Links mit Informationen zu möglichen Förderungen der Immobilie

https://www.bafa.de/DE/Energie/Effiziente_Gebaeude/Sanierung_Wohngebaeude/Gebaeudehuelle/gebaeud

https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/

??????? ????????: 20229026 - 01445 Radebeul

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

guter, solider Zustand
viel Ausbaupotenzial
schönes großes Grundstück
kein Denkmalschutz
große Garage
ruhig liegender Garten
niedrige Deckenhöhe im 1.OG
Kamin im Wohnzimmer/ EG
2003 - 2005 Saniert
innen Sanierungsbedürftig
Heizungsförderung bis zu 30 % bei Austausch
Beratung über unsere Kooperationspartner

??????? ????????: 20229026 - 01445 Radebeul

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

Die Wein-, Villen- und Gartenstadt mit ihren acht historischen Dorfkernen und zwei Villenquartieren liegt entlang der alten Postchaussee zwischen der ehemaligen Residenzstadt Dresden und dem ehemaligen Bischofssitz in Meißen sowie zwischen der Elbe im Süden und den Weinhängen im Norden. Radebeul wird wegen seiner reizvollen Lage auch Sächsisches Nizza genannt und zählt 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 A4 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.

??????? ????????: 20229026 - 01445 Radebeul

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.9.2032.
Endenergiebedarf beträgt 279.14 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

??????? ????????: 20229026 - 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