

Radebeul – Radebeul

# Einfamilienhaus in Radebeul Altzitzschewig

VP azonosító: 23229042



VÉTELÁR: 298.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 160 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 840 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 23229042 - 01445 Radebeul – Radebeul

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23229042 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Áttekintés

VP azonosító	23229042
Hasznos lakótér	ca. 160 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	6
Hálósobák	4
FÜRD?SZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1912
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	298.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision betr?gt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2017
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 23229042 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	GAS
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	15.11.2033
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	329.38 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H

VP azonosító: 23229042 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Az ingatlan



VP azonosító: 23229042 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Az ingatlan



VP azonosító: 23229042 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Az ingatlan



VP azonosító: 23229042 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Az ingatlan



VP azonosító: 23229042 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Az ingatlan



VP azonosító: 23229042 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Az ingatlan



VP azonosító: 23229042 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Az ingatlan



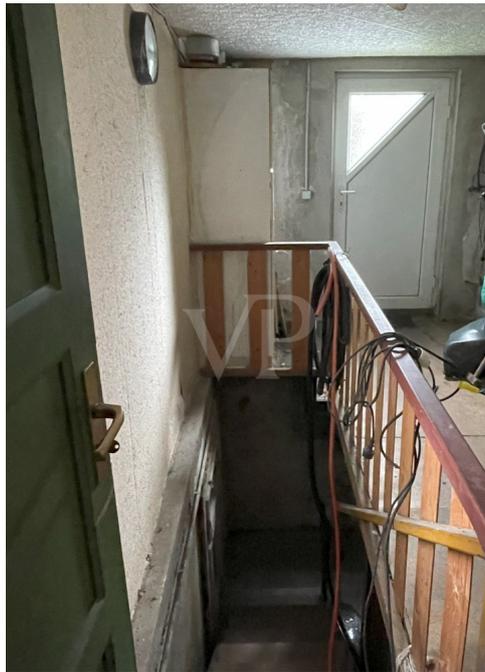
VP azonosító: 23229042 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Az ingatlan



VP azonosító: 23229042 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Az ingatlan



VP azonosító: 23229042 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Az ingatlan



VP azonosító: 23229042 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Az ingatlan



VP azonosító: 23229042 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Az ingatlan



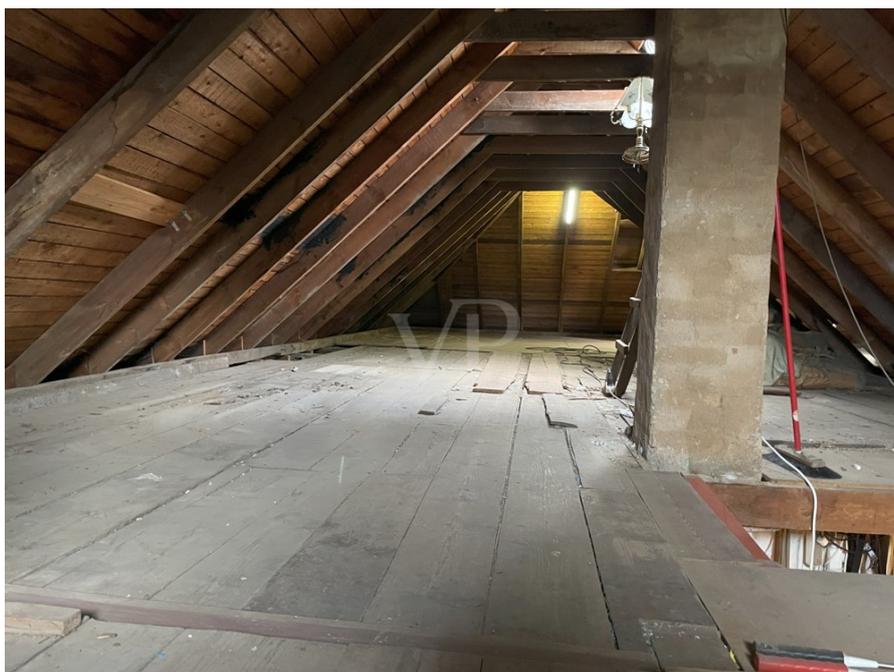
VP azonosító: 23229042 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Az ingatlan



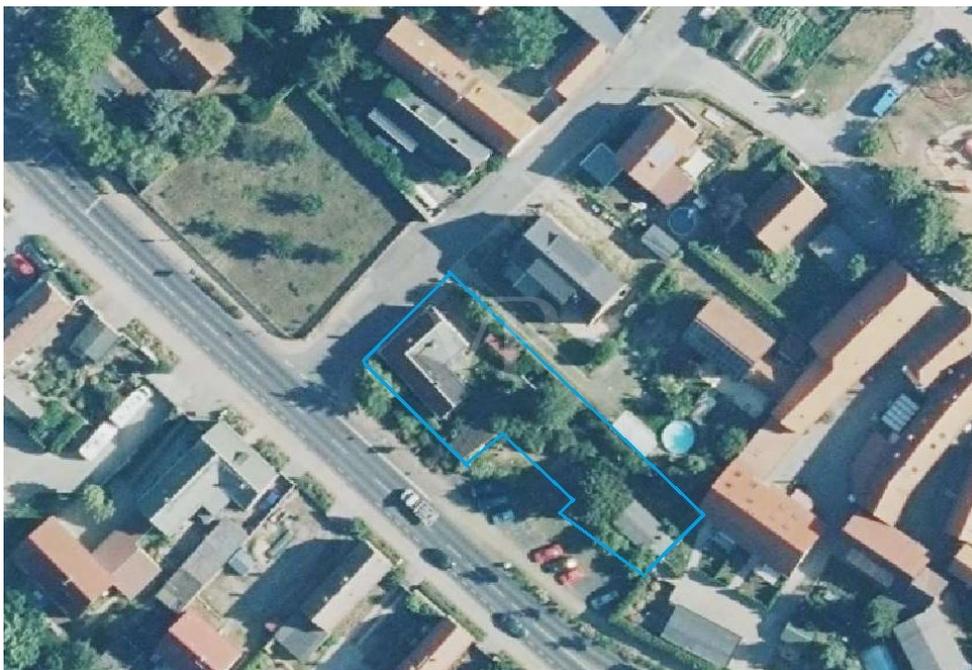
VP azonosító: 23229042 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Az ingatlan



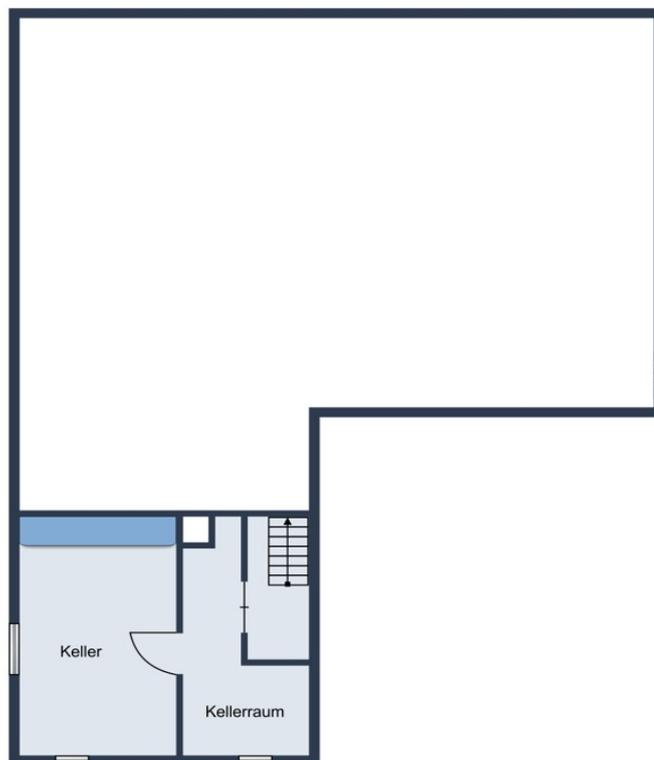
VP azonosító: 23229042 - 01445 Radebeul – Radebeul

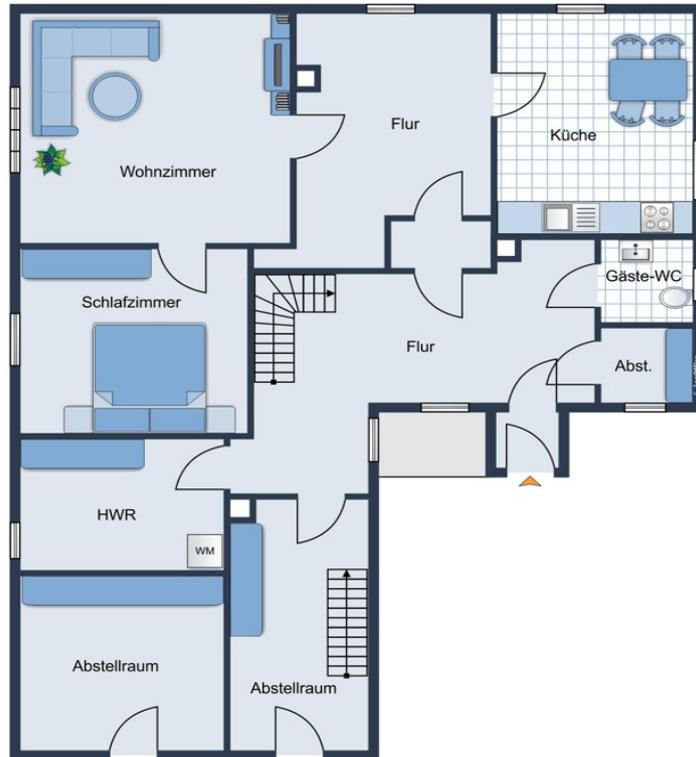
## Az ingatlan

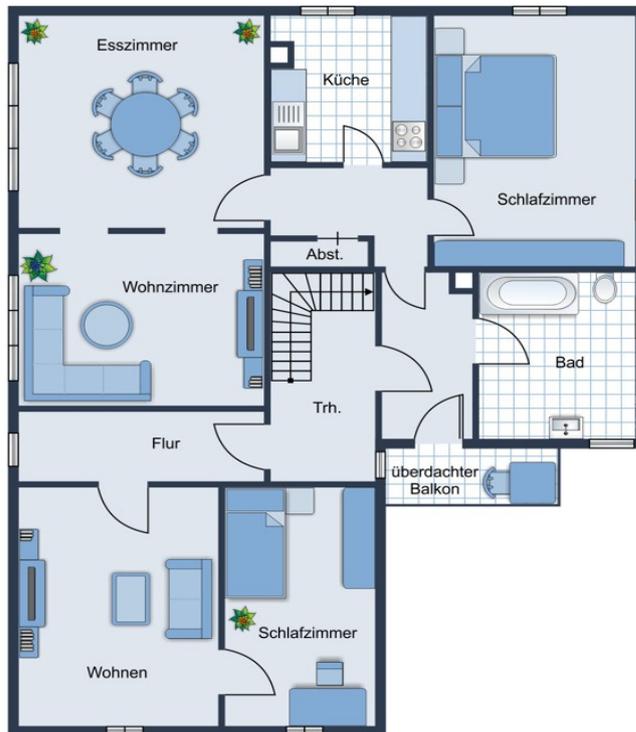


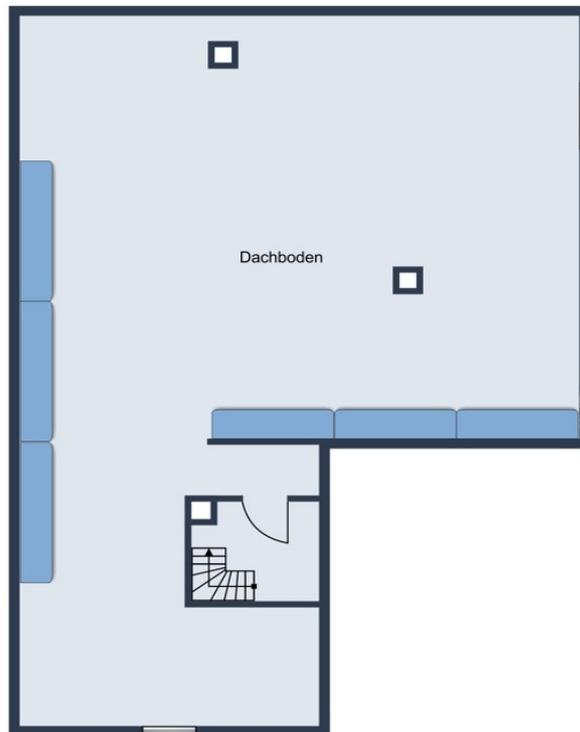
VP azonosító: 23229042 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 23229042 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Az els? benyomás

Dieses, 1912 erbaute, Ein- bis Zweifamilienhaus mit seinen ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche wartet auf neue Bewohner. Trotz seiner grundsoliden Bausubstanz, aber etwas in die Jahre gekommen und seit kurzem leer stehend, bedarf es einiger Sanierungsmaßnahmen um es in neuem Glanz er stehen zu lassen. Im Erdgeschoss befindet sich eine 52m<sup>2</sup> große 2 Raumwohnung mit ansprechend großen Zimmern, ein Gäste WC, der Hauswirtschaftsraum mit Dusche und einige Abstellräume. Vom Flur aus, gelangt man, über eine Treppe, sowohl in den Keller als auch ins Obergeschoss. Das Obergeschoss war die Hauptwohnetage, früher befanden sich hier 2 Wohnungen mit insgesamt 5 Zimmern einer Küche, einem großen Bad und Fluren. Hier könnte eine schöne große Wohnung mit 94m<sup>2</sup> entstehen. Der Dachboden ist nicht ausgebaut, aber könnte als Ausbaureserve dienen, um weiteren Wohnraum zu schaffen. Natürlich können Sie das Haus als auch komplettes Einfamilienhaus umgestalten. Das Haus ist teilunterkellert, in den beiden Räumen befinden sich die Heizungsanlage und Abstellmöglichkeiten. Der Zustand des Hauses befindet sich noch in den neunziger Jahren. Bis auf das Dach, welches 2017 mit Bitumenziegeln neu eingedeckt wurde und der Heizungsanlage von 2013, sollte es von Grund auf saniert werden um den heutigen Wohnkomfort einziehen zu lassen. Das schöne Grundstück mit 710m<sup>2</sup> bietet, neben einer Garage und Nebengelass, vielfältige Möglichkeiten der Gestaltung. Die Eigentümer pachten dauerhaft ca. 130 m<sup>2</sup> angrenzende Fläche von der Stadt Radebeul. Somit hat man ca. 840 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zur dauerhaften Nutzung. Gern vereinbaren wir eine Besichtigung mit Ihnen. Wir freuen uns auf Ihren Anruf oder Anfrage. \*\*\*Links mit Informationen zu möglichen Förderungen der Immobilie, wir stellen gerne den Kontakt zu Fachleuten für Förderprogramme her\*\*\* <https://www.sab.sachsen.de/familienwohnen>  
[https://www.bafa.de/DE/Energie/Effiziente\\_Gebaeude/Sanierung\\_Wohngebaeude/Gebaeudehuelle/gebaeudehuelle](https://www.bafa.de/DE/Energie/Effiziente_Gebaeude/Sanierung_Wohngebaeude/Gebaeudehuelle/gebaeudehuelle)  
<https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/>

VP azonosító: 23229042 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Részletes felszereltség

- \*erbaut 1912\*
- \*solide Bausubstanz\*
- \*schöne, zentrale Lage\*
- \*Mehrgenerationswohnen\*
- \*ausbaufähiges Dachgeschoss\*
- \*großes Grundstück\*
- \*Grundstücksfläche 840 m<sup>2</sup>\*
- \*dazugehörige Pachtfläche beläuft sich auf 30 € p.a.\*

**VP azonosító: 23229042 - 01445 Radebeul – Radebeul**

## Minden a helyszínr?!

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.

**VP azonosító: 23229042 - 01445 Radebeul – Radebeul**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.11.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 329.38 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

VP azonosító: 23229042 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Kevin Hassel

---

Meißner Straße 82-84 Radebeul  
E-Mail: [radebeul@von-poll.com](mailto:radebeul@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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