

Radebeul

# Casa indipendente in una ricercata zona residenziale di Radebeul Est

*Codice oggetto: 25229022*



**PREZZO D'ACQUISTO: 445.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 640 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25229022 - 01445 Radebeul**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25229022 - 01445 Radebeul**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25229022</b>
Superficie netta	<b>ca. 120 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>5</b>
Camere da letto	<b>3</b>
Bagni	<b>1</b>
Garage/Posto auto	<b>2 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>445.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualificazione	<b>1996</b>
Stato dell'immobile	<b>Necessita ristrutturazione</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 188 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune</b>

Codice oggetto: 25229022 - 01445 Radebeul

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas naturale leggero</b>	Consumo energetico	<b>297.94 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>10.12.2026</b>	Classe di efficienza energetica	<b>H</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1996</b>

Codice oggetto: 25229022 - 01445 Radebeul

## La proprietà



Codice oggetto: 25229022 - 01445 Radebeul

## La proprietà



Codice oggetto: 25229022 - 01445 Radebeul

## La proprietà



Codice oggetto: 25229022 - 01445 Radebeul

## La proprietà



Codice oggetto: 25229022 - 01445 Radebeul

## La proprietà



Codice oggetto: 25229022 - 01445 Radebeul

## La proprietà



Codice oggetto: 25229022 - 01445 Radebeul

## La proprietà



Codice oggetto: 25229022 - 01445 Radebeul

## La proprietà



Codice oggetto: 25229022 - 01445 Radebeul

## La proprietà



Codice oggetto: 25229022 - 01445 Radebeul

## La proprietà



Codice oggetto: 25229022 - 01445 Radebeul

## La proprietà



Codice oggetto: 25229022 - 01445 Radebeul

## La proprietà



Codice oggetto: 25229022 - 01445 Radebeul

## Planimetrie



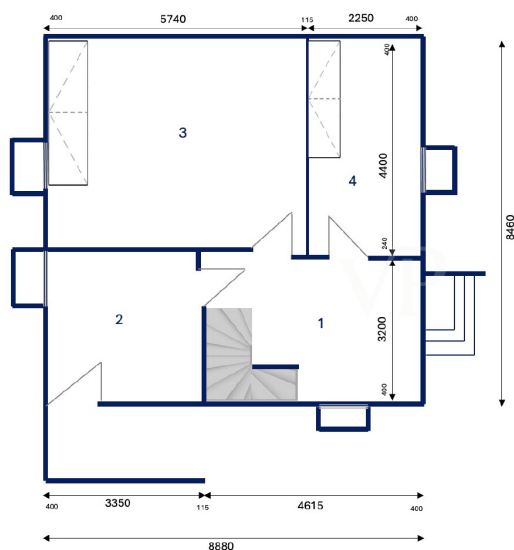
**Dachgeschoss:**

Flur	3,93m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	8,37m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	15,81m <sup>2</sup>
Bad/WC	6,68m <sup>2</sup>

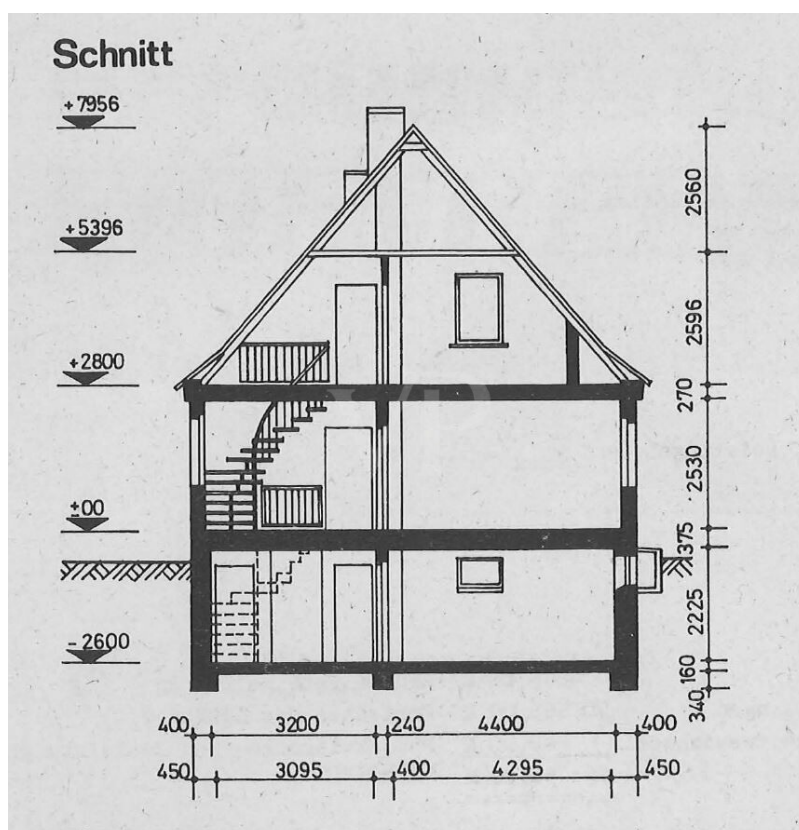


**Erdgeschoss:**

Windfang	2,18m <sup>2</sup>
Diele/ Treppe	9,94m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	11,79 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	26,90 m <sup>2</sup>
Küche	10,588 m <sup>2</sup>
WC	1,76 m <sup>2</sup>



<b>Keller:</b>	
1 Vorraum	12,48m <sup>2</sup>
2 Waschraum	10,72m <sup>2</sup>
3 Kellerraum	25,26m <sup>2</sup>
Kellerraum	9,78m <sup>2</sup>



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25229022 - 01445 Radebeul**

## Una prima impressione

Unter dieser Adresse finden Sie ein sanierungswürdiges Einfamilienhaus in solider Bauweise, in einer der begehrtesten Wohnlagen von Radebeul Ost. Hier finden Familien nicht nur nette Nachbarn, sondern auch ein überaus gutes urbanes Umfeld und gute Verkehrsanbindungen.

Das Haus wurde in den 70er Jahren als Typenhaus EW 65 B als Massivhaus, voll unterkellert errichtet und hat eine Wohnfläche von ca. 128 m<sup>2</sup>.

In den 90er Jahren wurde es umfassend modernisiert. Dabei wurden isolierverglaste Kunststofffenster (alle mit Rollläden) und neue Türen (Haustür und Innentüren) eingebaut, ebenso die hochwertigen Parkettböden verlegt. Das Bad im Obergeschoss wurde neu installiert und eine Heizung eingebaut.

Im Erdgeschoss des Einfamilienhauses befindet sich eine große Diele, mit viel Platz für die Garderobe. Vor dieser aus können alle Zimmer der Etage betreten werden. Die große Küche, das geräumige Wohn – und Esszimmer und ein ehemaliges Arbeitszimmer. Von der großen Terrasse am Wohnzimmer kommt man mit wenigen Schritten in, an das Haus angebaute Gewächshaus und den Garten der mit seinen 640m<sup>2</sup>, vielfältige Möglichkeiten der Gestaltung bietet. Hier wartet ein in die Jahre gekommener Pool auf seine Sanierung.

Über die schöne Holztreppe gelangt man ins Obergeschoss.

Im Obergeschoss befinden sich 3 weitere, gut geschnittene Räume und das Tageslichtbad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss. Der Spitzboden ist über eine Auszittreppe, welche sich im Flurbereich des Obergeschosses befindet, erreichbar.

Die Außenwände des Einfamilienhauses wurden in Massivbauweise errichtet und bestehen aus ca. 30 cm starkem Ziegelmauerwerk, die Decken wurde ebenfalls massiv gebaut. Das Dach ist mit Schieferschindeln eingedeckt.

Im Keller findet sich ein Kaminzimmer für gemütliche Stunden, die Heizungsanlage und weitere Räume zum abstellen. Der Energieträger der eingebauten Heizung ist Gas, hiermit wird auch die Warmwasseraufbereitung sichergestellt.

Im hinteren Bereich des Grundstückes befindet sich eine Doppelgarage zum abstellen der Fahrzeuge.

Alles in allem, handelt es bei diesem Haus um ein Sanierungsobjekt, die sanitären Anlagen, die Heizung und die Elektrik sind noch auf dem Stand der 90er Jahre und müssten erneuert 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.

**Codice oggetto: 25229022 - 01445 Radebeul**

## **Dettagli dei servizi**

- \*ein neuer Energieausweis ist in der Erstellung\***
- \*solides Sanierungsobjekt\***
- \*ca.128 m<sup>2</sup> Wohnfläche\***
- \*schöner Grundriss\***
- \*640 m<sup>2</sup> Grundstück\***
- \*voll erschlossen\***
- \*zentrale, ruhige Lage\***
- \*öffentlicher Nahverkehr fußläufig erreichbar\***

**Codice oggetto: 25229022 - 01445 Radebeul**

## **Tutto sulla posizione**

Das Dichterviertel in Radebeul zählt zu den begehrtesten Wohnlagen der Region. Eingebettet zwischen der malerischen Elbtalweitung und den grünen Hängen des Löbnitzgrundes, bietet es eine harmonische Mischung aus ruhiger, familienfreundlicher Atmosphäre und hervorragender Anbindung an die städtische Infrastruktur. Die Verkehrsanbindung des Viertels ist ausgezeichnet. Straßenbahn- und Buslinien gewährleisten schnelle Verbindungen nach Dresden und in die umliegenden Stadtteile, während die Straßenbahnlinie 4 eine direkte Verbindung ins Dresdner Stadtzentrum ermöglicht. Der Bahnhof Radebeul-Ost bindet das Viertel zudem an den Regional- und S-Bahn-Verkehr an, wodurch Pendler bequem nach Dresden, Meißen und andere Städte gelangen. Für den Individualverkehr ist die Bundesstraße 6 in wenigen Minuten erreichbar, ebenso die Autobahn A4 über die Anschlussstellen Dresden-Neustadt oder Dresden-Wilder Mann. Auch das Radwegenetz ist hervorragend ausgebaut und wird durch den beliebten Elberadweg ergänzt, der sowohl für Freizeit- als auch für Arbeitswege genutzt werden kann.

Die Infrastruktur des Dichterviertels lässt ebenfalls keine Wünsche offen. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und kleine Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Schulen, Kindergärten und kulturelle Einrichtungen wie Bibliotheken oder Musikschulen sind ebenfalls fußläufig oder in wenigen Minuten erreichbar. Für Naturliebhaber bietet die Umgebung zahlreiche Freizeitmöglichkeiten: Spaziergänge entlang der Elbe, Radtouren durch die Weinberge der Löbnitz oder entspannte Stunden im idyllischen Löbnitzgrund. Das Dichterviertel vereint somit die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend mit einer idealen Lage und ist sowohl für Familien als auch für Pendler oder Ruhesuchende eine ideale Wahl.

**Codice oggetto: 25229022 - 01445 Radebeul**

## **Ulteriori informazioni**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.12.2026.

Endenergiebedarf beträgt 297.94 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

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.

**Codice oggetto: 25229022 - 01445 Radebeul**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Kevin Hassel**

---

**Meißner Straße 82-84, 01445 Radebeul**

**Tel.: +49 351 - 89 56 134 0**

**E-Mail: radebeul@von-poll.com**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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