

Radebeul

# EINFAMILIENHAUS IN BEGEHRTER WOHNLAGE VON RADEBEUL OST

*Número da propriedade: 25229022*



**PREÇO DE COMPRA: 445.000 EUR • ÁREA: ca. 120 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 640 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25229022 - 01445 Radebeul**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Plantas dos pisos**
- Uma primeira impressão**
- Detalhes do equipamento**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25229022 - 01445 Radebeul

## Numa vista geral

Número da propriedade	25229022	Preço de compra	445.000 EUR
Área	ca. 120 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Modernização / Reciclagem	1996
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Área útil	ca. 188 m <sup>2</sup>
Tipo de estacionamento	2 x Garagem	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 25229022 - 01445 Radebeul

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural leve	Procura final de energia	297.94 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	10.12.2026	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1996

Número da propriedade: 25229022 - 01445 Radebeul

## O imóvel



Número da propriedade: 25229022 - 01445 Radebeul

## O imóvel



Número da propriedade: 25229022 - 01445 Radebeul

## O imóvel



Número da propriedade: 25229022 - 01445 Radebeul

## O imóvel



Número da propriedade: 25229022 - 01445 Radebeul

## O imóvel



Número da propriedade: 25229022 - 01445 Radebeul

## O imóvel



Número da propriedade: 25229022 - 01445 Radebeul

## O imóvel



Número da propriedade: 25229022 - 01445 Radebeul

## O imóvel



Número da propriedade: 25229022 - 01445 Radebeul

## O imóvel



Número da propriedade: 25229022 - 01445 Radebeul

## O imóvel



Número da propriedade: 25229022 - 01445 Radebeul

## O imóvel



Número da propriedade: 25229022 - 01445 Radebeul

## O imóvel



Número da propriedade: 25229022 - 01445 Radebeul

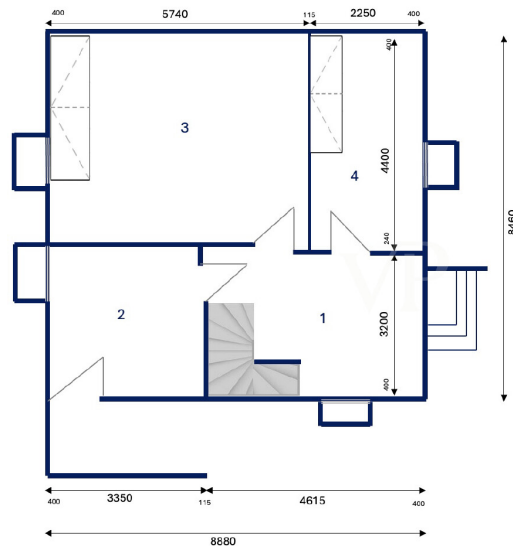
## Plantas dos pisos



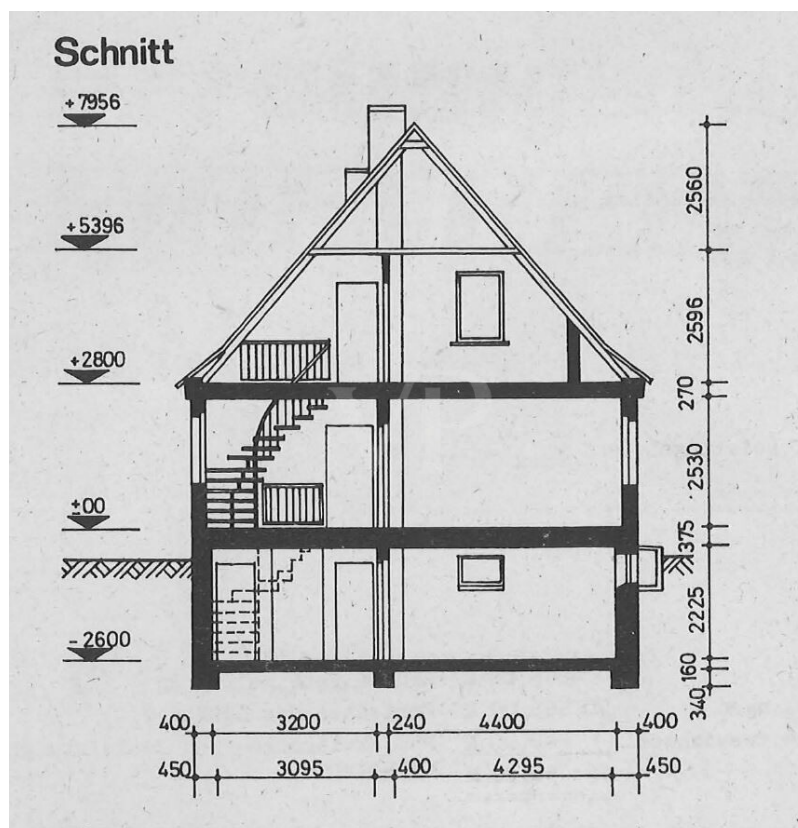
<b>Dachgeschoss:</b>	
Flur	3,93m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	8,37m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	15,81m <sup>2</sup>
Bad/WC	6,68m <sup>2</sup>



<b>Erdgeschoss:</b>	
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>



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25229022 - 01445 Radebeul**

## Uma primeira impressão

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 Ausziehtreppe, 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.

**Número da propriedade: 25229022 - 01445 Radebeul**

## **Detalhes do equipamento**

- \*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\***

**Número da propriedade: 25229022 - 01445 Radebeul**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 25229022 - 01445 Radebeul**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 25229022 - 01445 Radebeul**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Kevin Hassel**

---

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

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

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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