

Radebeul – Radebeul

# \*VERMIETETE 3-RAUMWOHNUNG IN BESTER LAGE VON RADEBEUL OBERLÖßNITZ\*

Objektnummer: 22229043



KAUFPREIS: 175.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63,68 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 22229043 - 01445 Radebeul – Radebeul

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 22229043 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Auf einen Blick

Objektnummer	22229043
Wohnfläche	ca. 63,68 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1997
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 7500 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	175.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

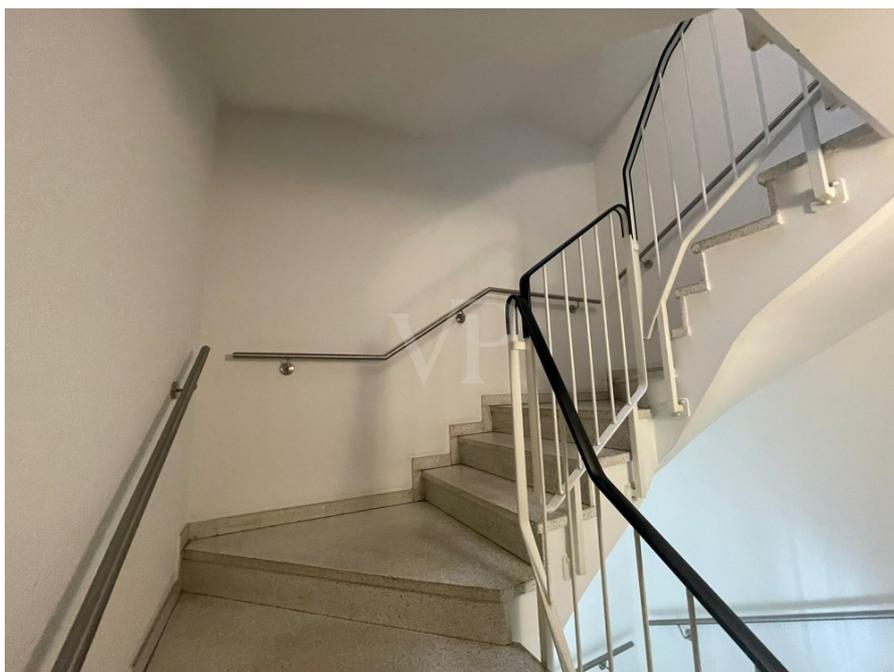
Objektnummer: 22229043 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	112.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.04.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 22229043 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 22229043 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 22229043 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



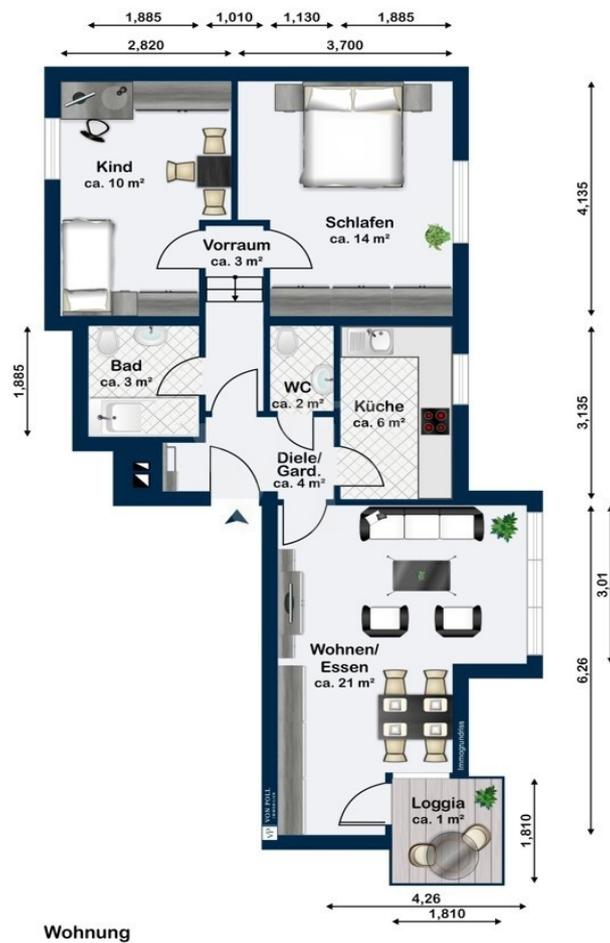
Objektnummer: 22229043 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 22229043 - 01445 Radebeul – Radebeul

# Grundrisse



Wohnung

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 22229043 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Ein erster Eindruck

Mit dieser Immobilie erwerben Sie eine charmante 3-Zimmer-Wohnung in einer sehr guten Wohnlage von Radebeul. Die Eigentumswohnung befindet sich in einem 1997 erbauten Mehrfamilienhaus. Das Gebäude sowie der Außenbereich befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und weist mit einer Wohnfläche von 63 m<sup>2</sup> einen klassischen Grundriss aus. Nach Südost ausgerichtet sind die Räumlichkeiten Tageslicht durchflutet und schön hell. Alle Räume sind abgeschlossen. Das Wohnzimmer bietet durch seinen individuellen Schnitt ausreichend Platz für einen Wohn-Essbereich. Das innliegende Bad ist mit einer Dusche sowie Waschbecken und WC ausgestattet. Ein langer, schaler Flur verbindet alle Räumlichkeiten miteinander. Auf einem geräumigen Balkon lässt es sich inmitten der ruhigen Lage bei jedem Wetter wunderbar entspannen und den Blick über den durchgrünten Außenbereich schweifen. Zugehörig zur Wohnung sind ein Stellplatz sowie ein Kellerabteil. Die Wohnung ist aktuell vermietet und kann sowohl als reine Kapitalanlage oder aber auch zur späteren Eigennutzung erworben werden. Gerne präsentieren wir Ihnen diese Immobilie bei einem persönlichen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 22229043 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Ausstattung und Details

- \*gepflegte Immobilie und Grundstück\*
- \*schöner Balkon mit Südost-Ausrichtung\*
- \*aktuell vermietet\*
- \*Hausgeld 287 €\*  
'Kaltmiete aktuell p.a. 6.084,00 €\*
- \*Mieterhöhung schon umgesetzt\*
- \*Eigentumswohnung für spätere Eigennutzer\*
- \*eigener Tiefgaragenstellplatz, Kaufpreis 7.500,00 €\*  
\*Kellerabteil\*

Objektnummer: 22229043 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Alles zum Standort

Radebeul zählt aufgrund seiner reizvollen Lage zwischen Weinbergen und Elbauen 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 durch Grünung. 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 A 4 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.

Objektnummer: 22229043 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.4.2028. Endenergieverbrauch beträgt 112.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. 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.

Objektnummer: 22229043 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)