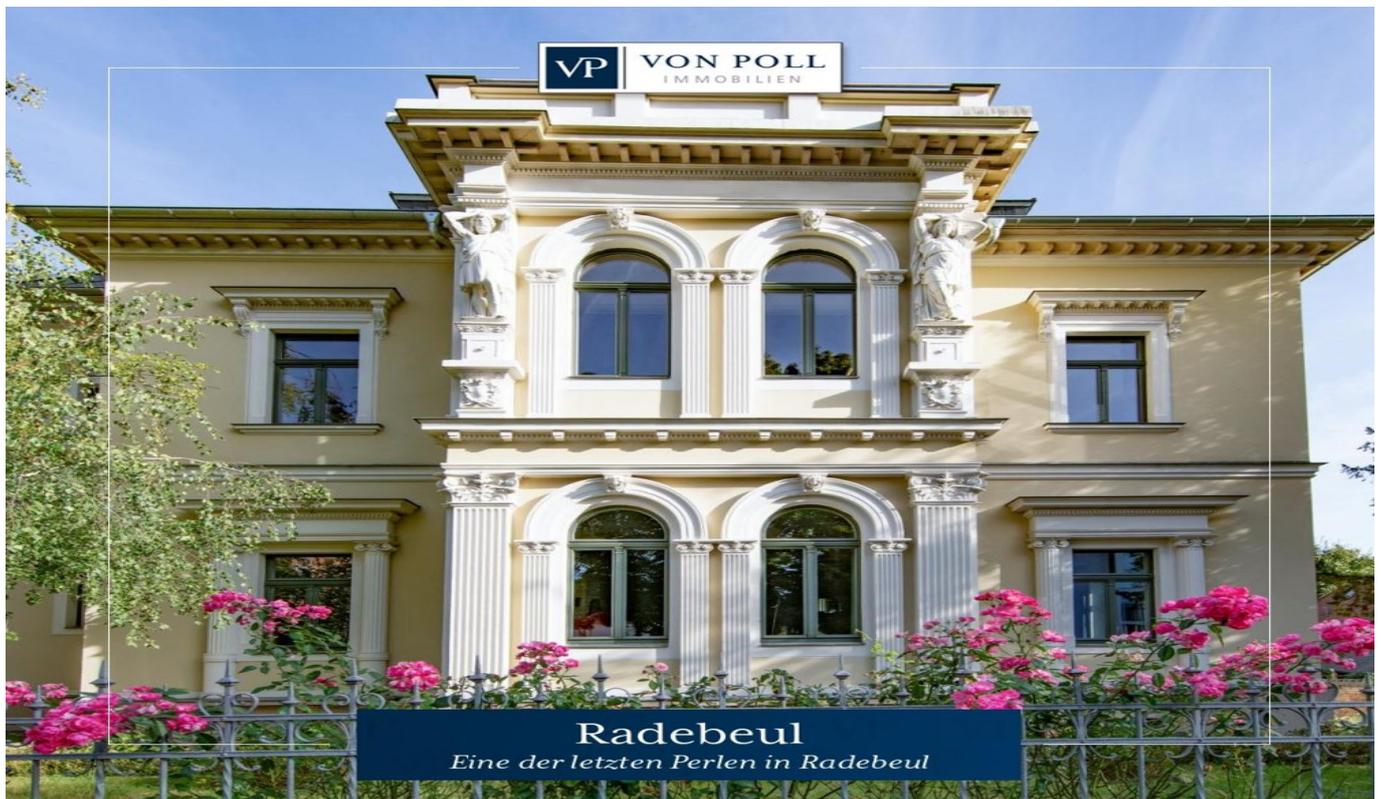


Radebeul – Radebeul

# \*Eine der letzten Perlen der Radebeuler Niederlößnitz\*

Objektnummer: 23229041



KAUFPREIS: 1.465.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 330 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1.340 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23229041 - 01445 Radebeul – Radebeul

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

Objektnummer: 23229041 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Auf einen Blick

Objektnummer	23229041
Wohnfläche	ca. 330 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	10
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1876
Stellplatz	2 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	1.465.000 EUR
Haus	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23229041 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	KEIN
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23229041 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 23229041 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 23229041 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



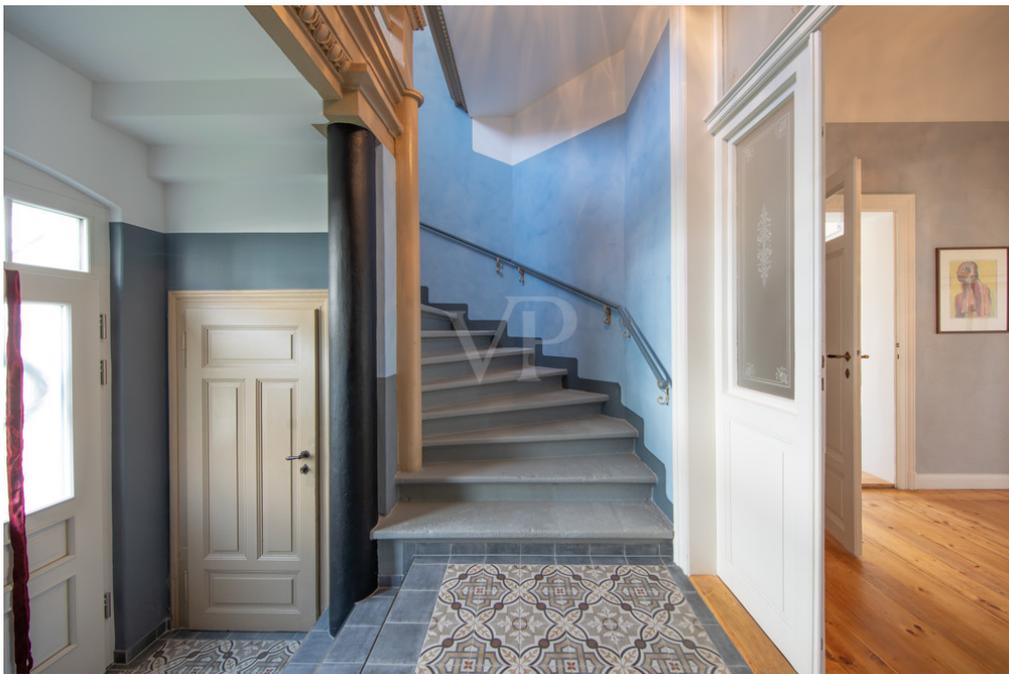
Objektnummer: 23229041 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 23229041 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 23229041 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 23229041 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 23229041 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 23229041 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 23229041 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



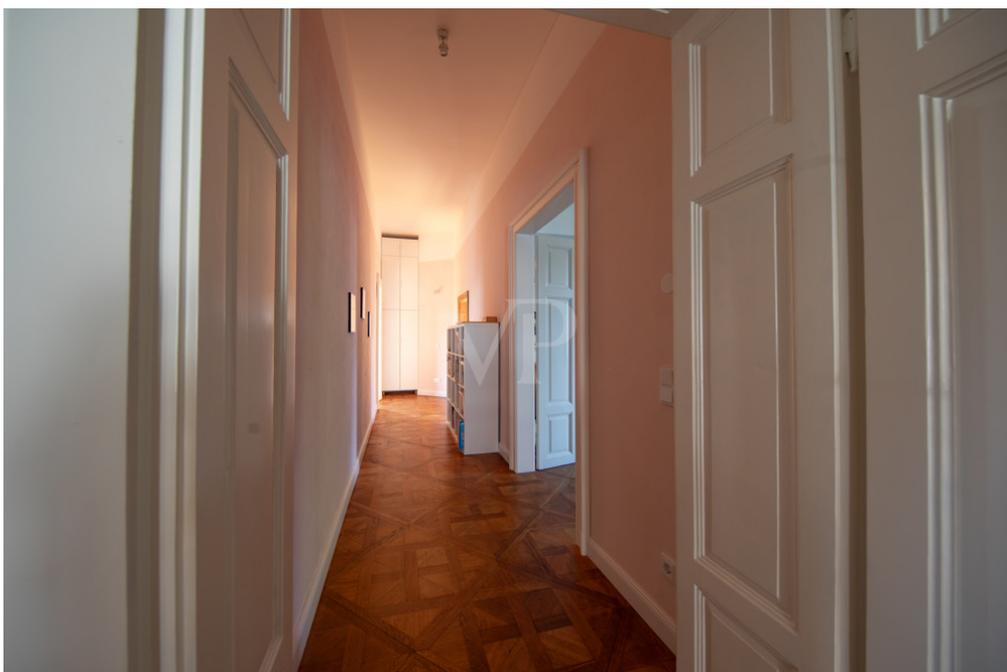
Objektnummer: 23229041 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 23229041 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 23229041 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 23229041 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



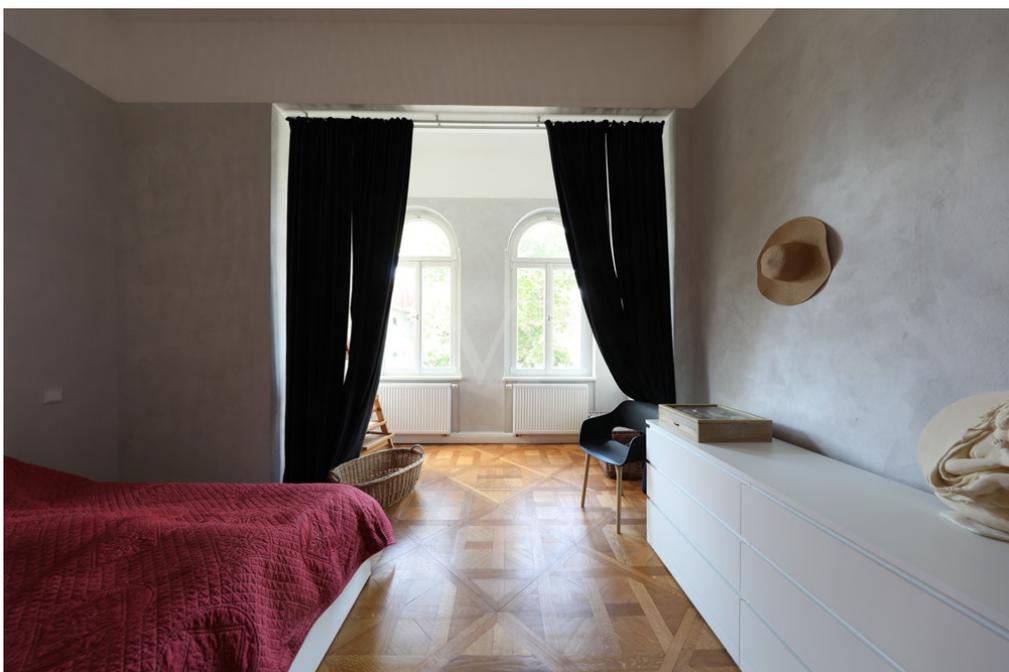
Objektnummer: 23229041 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 23229041 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 23229041 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



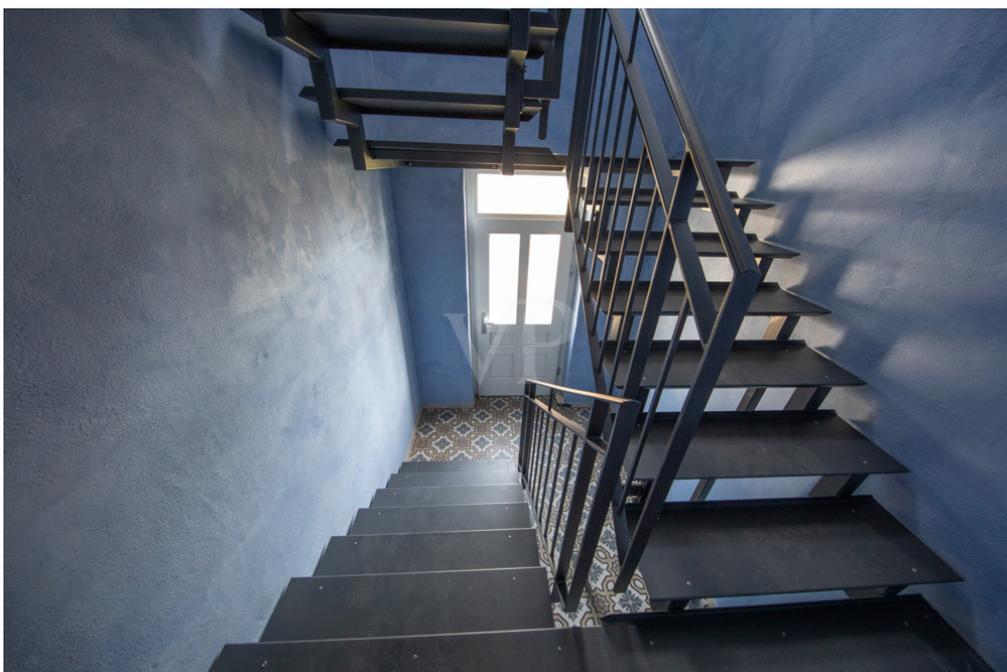
Objektnummer: 23229041 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 23229041 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 23229041 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 23229041 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 23229041 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



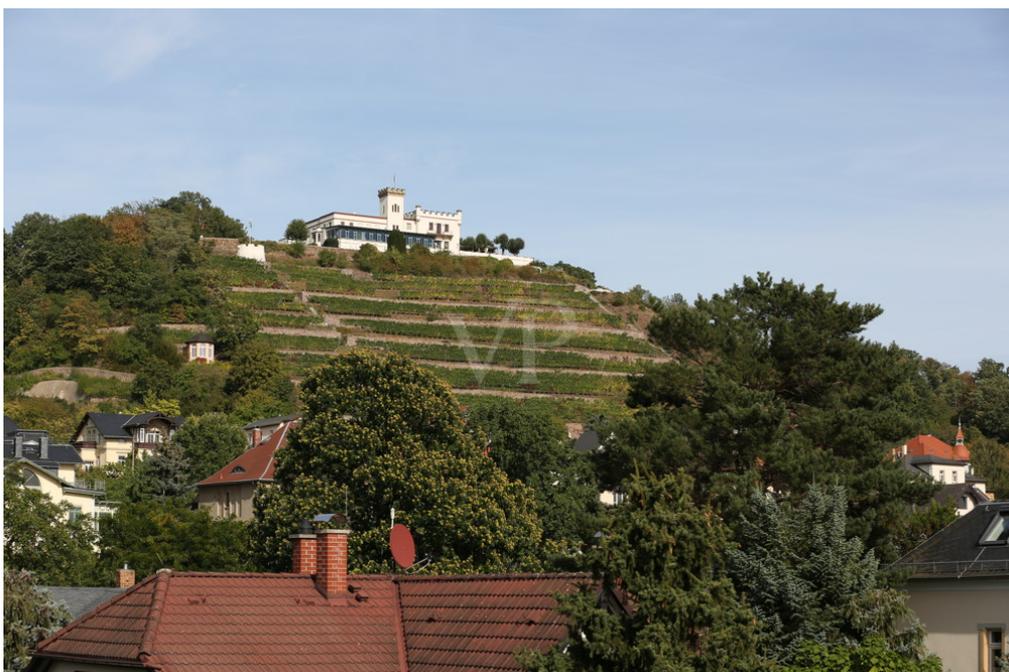
Objektnummer: 23229041 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 23229041 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 23229041 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 23229041 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 23229041 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



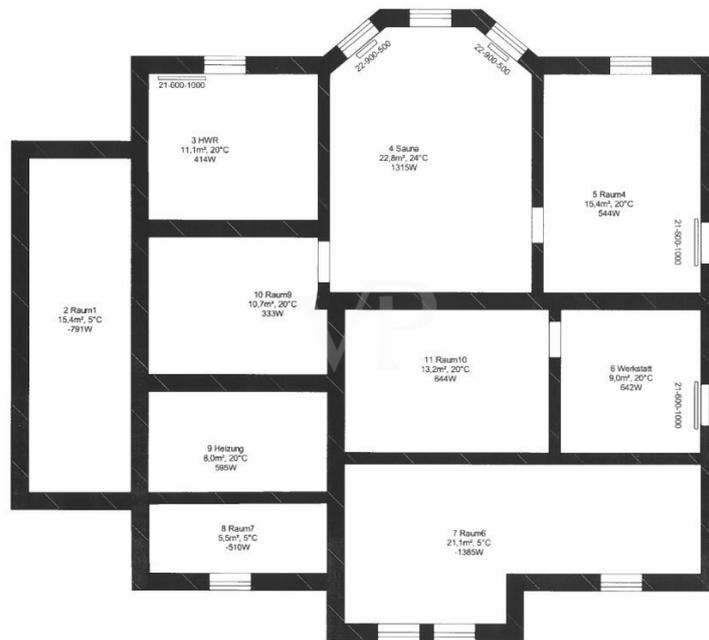
Objektnummer: 23229041 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 23229041 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Grundrisse







Objektnummer: 23229041 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Ein erster Eindruck

\*\*\*Eine der letzten Perlen der Niederlößnitz\*\*\* Dieses, auf der Liste der Kulturdenkmale, stehende Haus ist eine der schönsten Villen der Niederlößnitz. Erbaut im Jahr 1876 für den Restaurator Carl Traugott Fritzsche, im Stil der italienischen Neorenaissance, steht sie heute da, als wäre keine Zeit vergangen. Die heutigen Eigentümer haben in den letzten Jahren mit viel Liebe zum Detail und einem Blick für die Besonderheiten der Bausubstanz eine umfassende Sanierung des Gebäudes vorgenommen. 2009 wurde das Dach mit Schiefer neu eingedeckt und die Fassade saniert. Dabei wurde großer Wert auf die großartigen Details, wie die vollplastischen Tragefiguren im Obergeschoss gelegt. 2019 folgte ein aufwendiger Innausbau, vom Keller bis zum Obergeschoss. Hierbei wurden unter anderem, die Fenster und Innentüren erneuert, neue geschmackvolle Bäder eingebaut und die Parkett- und Dielenböden aufgearbeitet. Die Medienanschlüsse und die Heizung wurden ebenfalls erneuert. Ein Highlight ist die neue innenliegende Treppe, in einem separaten Anbau, welche sich mit ihrer modernen Form, bis ins Dachgeschoss hervorragend einfindet. Alle Arbeiten wurden durch ortsansässige, bekannte Unternehmen ausgeführt. In den beiden Wohnetagen finden sich insgesamt 10 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer und 2 Bäder. Das Erdgeschoss bietet neben einer modernen Küche, ein großes Wohnzimmer mit einem englischen Kamin und eine große Terrasse in den schönen Garten. Eine Doppeltür führt in das große Speisezimmer. Weiter finden sich auf dieser Etage ein Arbeits- und ein Gästezimmer. Das Obergeschoss bietet neben einem großzügigen Masterbad, aktuell 4 Schlaf- und Gästezimmer, welche alle vom Flur aus zu begehen sind. Ein weiterer Badausbau könnte vollendet werden. Das Dachgeschoss ist zum Ausbau vorbereitet worden, es könnte ein 2-3 Zimmer Appartement entstehen, welches vermietet werden kann oder als Ferienwohnung genutzt werden könnte. Wichtig zu erwähnen ist, dass auch beim Innenausbau mit sehr viel Fingerspitzengefühl historische Details mit modernem Wohnen verknüpft worden sind. So gibt es viele Stuckelemente und originale Decken, welche erhalten worden sind. Der Keller ist ebenfalls saniert, hier befindet sich die neue Heizung, ein Hauswirtschaftsraum und einen Saunaraum in Vorbereitung, sowie weitere 4 Räume. Der großzügige Grundriss bietet auch hier eine vielfältige Nutzung. Die zukünftige Nutzung ist nicht festgelegt, der Grundriss dieser schönen Villa ermöglicht das Wohnen als Familie oder die Vermietung von 3 Wohnungen. Diese Entscheidung bleibt den neuen Eigentümern überlassen. In dieser mondänen Villa, mit herrlichem Blick auf die Weinberge, genießen Sie die Ruhe, die Sie sich verdient haben und sind dennoch ganz nah am urbanen Leben. Es wäre uns daher eine Freude, Ihnen Ihr neues Zuhause bei einem Besichtigungstermin zu präsentieren.

Objektnummer: 23229041 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Ausstattung und Details

- \*Kulturdenkmal, eine der schönsten Villen von Radebeul\*
- \*vielfältige Nutzungsmöglichkeiten\*
- \*2008/09 Fassade und Dach erneuert\*
- \*2019 beispielhafte Sanierung mit Liebe zum Detail\*komplett Sanierung\*
- \*aufwendige Fassadengestaltung, u.a. mit originalen Atlanten\*
- \*Dachgeschossausbau vorbereitet\*
- \*Blick vom OG bis Dresden und über das Elbtal\*
- \*Nutzung auch als Vermietungsobjekt\*
- \*großer, sonniger Garten\*
- \*Garage und Stellplätze\*
- \*Es wurde auf den Wänden im EG und OG ökologischer Kalkputz aufgetragen\*
- \*Alle Versorgungsleitung verlaufen vom KG bis hoch ins DG\*
- \*Das Haus verfügt insgesamt über 5 Kaminanschlüsse\*

Objektnummer: 23229041 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Alles zum Standort

Die Wein-, Villen- und Gartenstadt mit ihren acht historischen Dorfkernen und zwei Villenquartieren liegt entlang der alten Postchausee 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. Radebeul zählt aufgrund seiner reizvollen Lage zwischen Weinbergen und Elbauen zu den bevorzugten Wohngebieten 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 Autobahnanschlusstellen 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: 23229041 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Weitere Informationen

**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.

Objektnummer: 23229041 - 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)