Radebeul – Radebeul

Eine der letzten Perlen der Radebeuler Niederlößnitz

Objektnummer: 23229041

KAUFPREIS: 1.465.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 330 m² • **ZIMMER:** 10 • **GRUNDSTÜCK:** 1.340 m²

Objektnummer: 23229041 - 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: 23229041 - 01445 Radebeul – Radebeul

Auf einen Blick

Objektnummer	23229041
Wohnfläche	ca. 330 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	10
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1876
Stellplatz	2 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	1.465.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23229041 - 01445 Radebeul – Radebeul

Auf einen Blick: Energiedaten

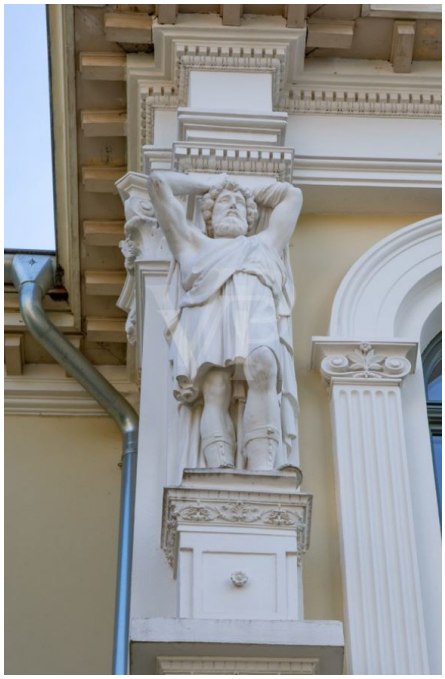
Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 23229041 - 01445 Radebeul – Radebeul

Die Immobilie

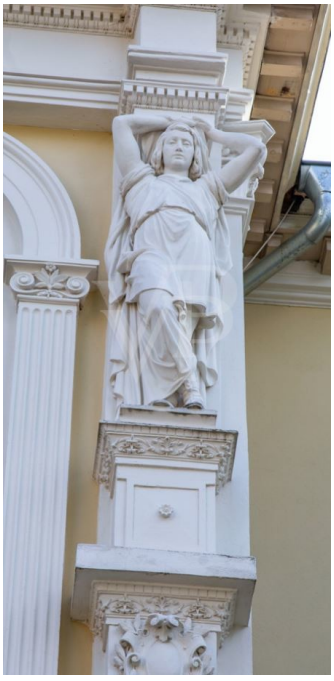
Objektnummer: 23229041 - 01445 Radebeul – Radebeul

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

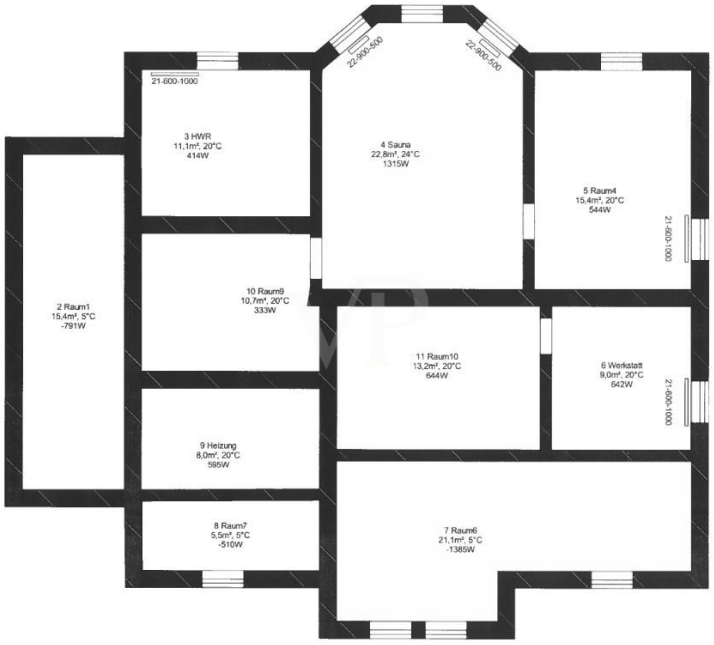
Die Immobilie

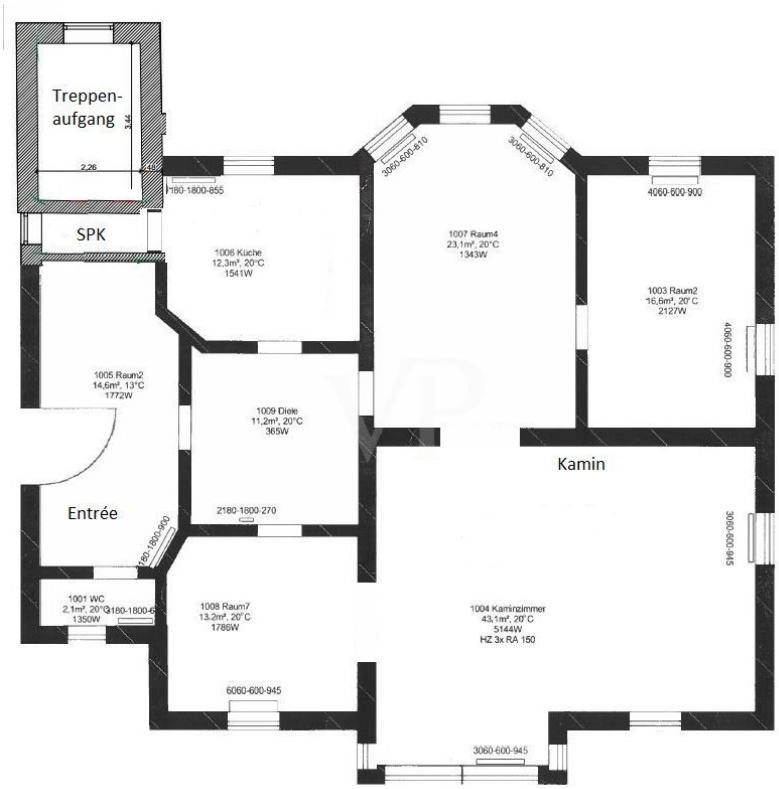
Objektnummer: 23229041 - 01445 Radebeul – Radebeul

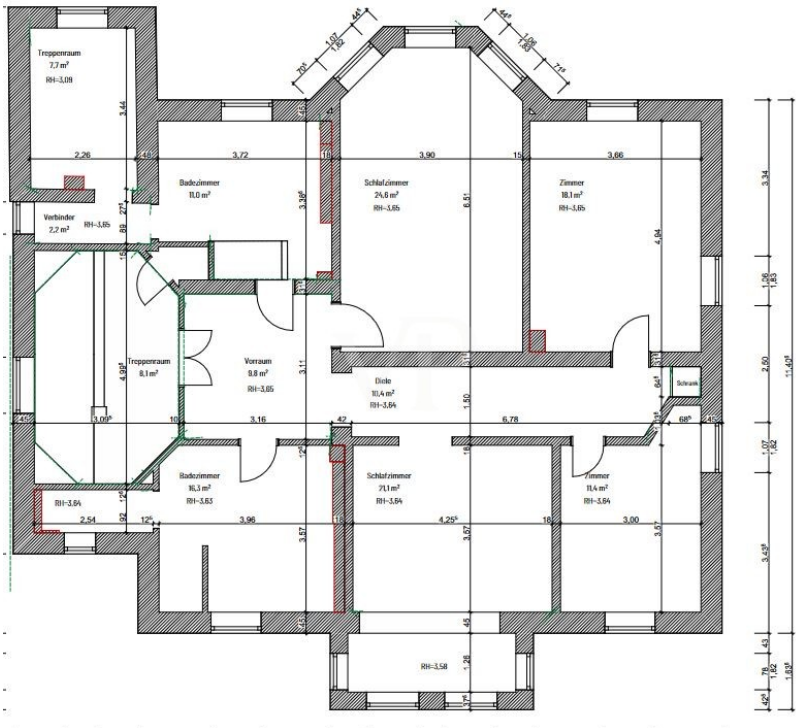
Die Immobilie

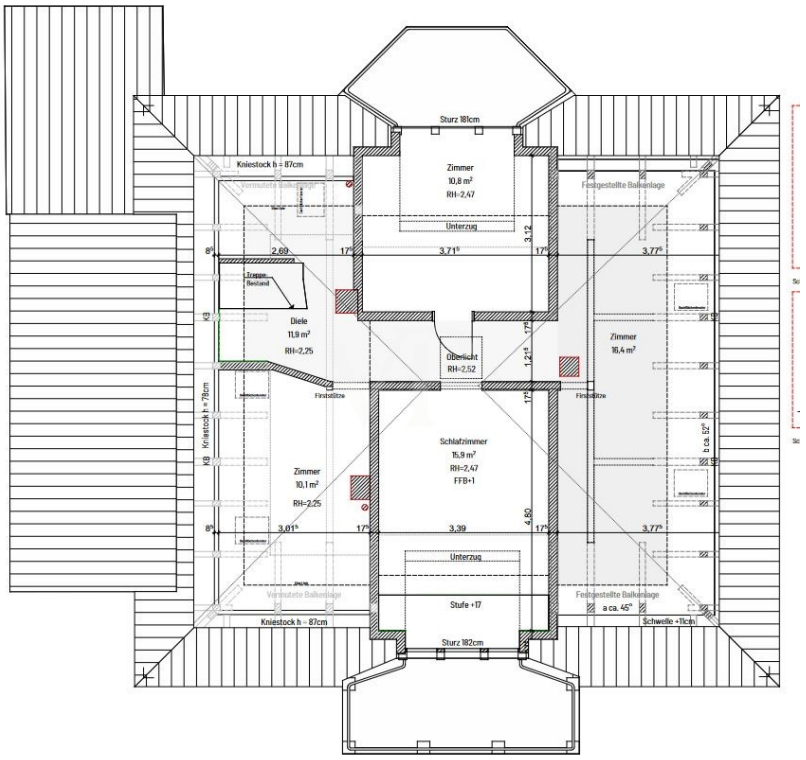
Objektnummer: 23229041 - 01445 Radebeul – Radebeul

Grundrisse




Treppen-
aufgang
SPK
1006 Küche
12,3m², 20°C
1541W
1007 Raum4
23,1m², 20°C
1343W
1003 Raum2
16,6m², 20°C
2127W
1005 Raum2
14,6m², 13°C
1772W
1009 Diele
11,2m², 20°C
365W
Kamin
Entrée
1001 WC
2,1m², 20°C
1350W
1008 Raum7
13,2m², 20°C
1786W
1004 Kaminzimmer
43,1m², 20°C
5144W
HZ 3x RA 150
3060-600-810
3060-600-810
4060-600-900
4060-600-900
3060-600-945
2180-1800-270
6060-600-945
3060-600-945


Treppenraum
7,7 m²
Badezimmer
11,0 m²
Schlafzimmer
24,6 m²
Zimmer
18,1 m²
Verbinder
2,2 m²
Treppenraum
8,1 m²
Vorraum
9,8 m²
Diele
10,4 m²
Schrank
Badezimmer
16,5 m²
Schlafzimmer
21,1 m²
Zimmer
11,4 m²



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: 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 mir 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 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. 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 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 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

Sonstige Angaben

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com