

Radebeul

# EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG & 3 FREIHSTEHENDEN FERIENHÄUSERN IN RUHIGER LAGE VON RADEBEUL

*CODE DU BIEN: 24229054*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 937.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 331 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.546 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul

## En un coup d'œil

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24229054                                |
| Surface habitable      | ca. 331 m²                              |
| Type de toiture        | à deux versants                         |
| Pièces                 | 11                                      |
| Salles de bains        | 5                                       |
| Année de construction  | 1900                                    |
| Place de stationnement | 2 x Abri de voitures, 6 x surface libre |

|                              |                                                                                                     |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 937.000 EUR                                                                                         |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                                                 |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                           |
| Modernisation / Rénovation   | 2016                                                                                                |
| État de la propriété         | Refait à neuf                                                                                       |
| Technique de construction    | massif                                                                                              |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Granulé              |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 29.10.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 129.60 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | D                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1900                      |

CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul

## La propriété



CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul

## La propriété



CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul

## La propriété



CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul

## La propriété



CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul

## La propriété



CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul

## La propriété



CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul

## La propriété



CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul

## La propriété



CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul

## La propriété



CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul

## La propriété



CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul

## La propriété



CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul

## La propriété



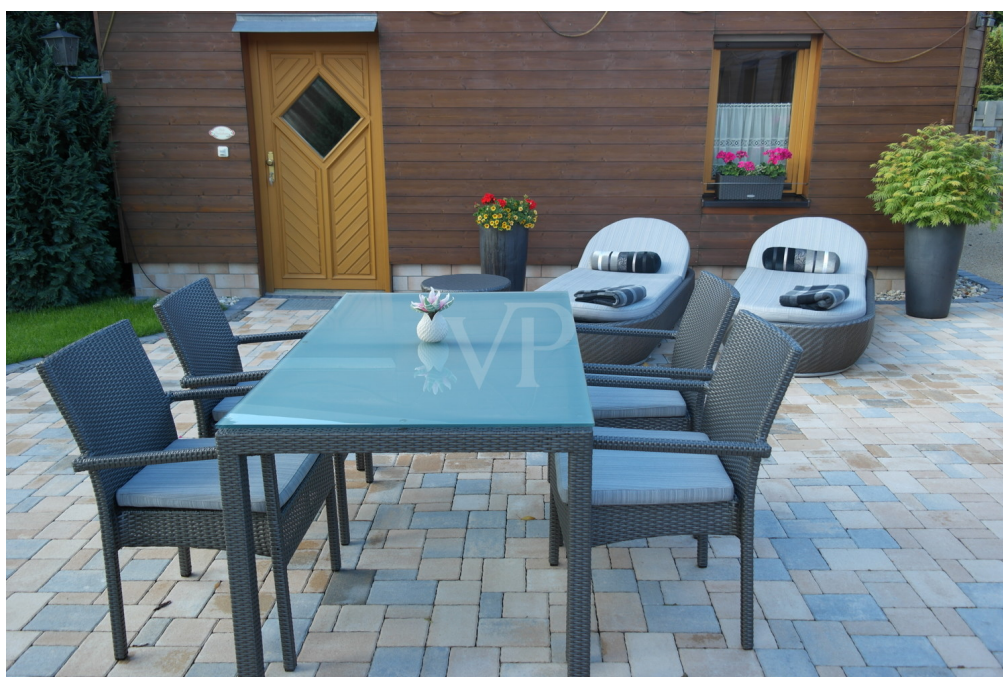
CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul

## La propriété



CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul

## La propriété



CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul

## La propriété



CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul

## La propriété



CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul

## La propriété



CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul

## La propriété



CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul

## La propriété



CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul

## La propriété



CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul

## Plans d'étage



## LEGENDE

- 01 Hausflur - 10,20 m<sup>2</sup>
- 02 Zugang
- 03 Flur OG
- 04 Heizungsraum - 4,50 m<sup>2</sup>
- 05 Gäste - 8,45 m<sup>2</sup>
- 06 Schlafzimmer - 13,81 m<sup>2</sup>
- 07 Essen/Kochen - 9,98 m<sup>2</sup>
- 08 Wohnzimmer - 20,01 m<sup>2</sup>
- 09 Bad - 5,25 m<sup>2</sup>



## LEGENDE

- 01 Treppenaufgang - 14,00 m<sup>2</sup>
- 02 Büro - 14,40 m<sup>2</sup>
- 03 Schlafzimmer - 14,82 m<sup>2</sup>
- 04 Essen/Küche - 25,34 m<sup>2</sup>
- 05 Bad - 10,88 m<sup>2</sup>



## LEGENDE

- 01 Stube - 42,11 m<sup>2</sup>
- 02 WC - 2,00 m<sup>2</sup>
- 03 Abstellraum
- 04 Kniestock
- 05 Dachterrasse - 9,92 m<sup>2</sup>

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul

## Une première impression

Bei diesem Anwesen, welches wir für die Eigentümer anbieten dürfen, handelt es sich um eine ganz besondere Gelegenheit im Herzen von Radebeul Fürstenhain. Das sanierte Zweifamilienhaus mit einer sehr gut laufenden Ferienhausvermietung wurde über die Jahre fortlaufend modernisiert und bietet den Eigentümern und Gästen einen überaus angenehmen Wohn- und Wohlfühlkomfort. Das Haupthaus verfügt über 183 m<sup>2</sup>, 7 Zimmer und 2 Bäder, derzeit bewohnt von 2 Haushalten. Alle Räume sind durchdacht saniert, dabei wurden alle Bereiche des Hauses angefasst und erneuert. Im EG befinden sich 3 Räumlichkeiten mit einer Größe von ca. 57 m<sup>2</sup> die durch einen Flurbereich getrennt sind, hier befinden sich neben einem offenen Wohn- und Küchenbereich, ein Schlafzimmer und ein Gästezimmer, ebenso ein schönes Bad und ein Abstellraum. Den Flur benutzen beide Etagen gemeinsam. Die andere Wohnung erstreckt sich auf 125m<sup>2</sup> gemütlichen Quadratmetern, über das gesamte OG und das DG. Im OG haben die Küche mit dem angrenzenden Esszimmer, das Schlafzimmer, ein Gästezimmer und das große Bad ihren Platz gefunden. Im DG ein großes Wohnzimmer, mit einer Loggia von wo der Blick über das Grundstück und auf die Weinberge streifen kann. Ebenso befinden sich hier noch ein Gäste WC und ein Abstellraum mit der Gastherme. Die Hauptversorgung läuft über eine Neue Pelletheizung. Super sparsam. Über den schönen gepflasterten Hof gelangen die Gäste in den Ferienhausbereich des Grundstückes. Hier stehen 3 schöne Ferienhäuser und der traumhafte Wellnessbereich zur Verfügung. Die Ausstattung der Häuser ist modern und einladend, jedes Haus verfügt über eine eigene Terrasse und eigenen Parkplatz. Der Wellnessbereich bietet ein Schwimmbad mit Überdachung, eine Fassauna, einen HotTube und einem Ruheraum. Die Gestaltung des Gartens ist außerordentlich durchdacht und zauberhaft angelegt, im gesamten Grünbereich ist eine automatische Bewässerung mit Steuerung und Brunnenwassernutzung installiert. Den Gästen stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Unserem Büro stehen aussagekräftige Unterlagen zur Verfügung die bei Interesse und positiver Bonität gerne zur Verfügung gestellt werden können.

CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul

## Détails des commodités

\*1549m<sup>2</sup> Grundstück in Fürstenhain\*

\*Wohnhaus mit 2 Einheiten mit 183 m<sup>2</sup> Wohnfläche\*

\*aktuelle Nutzung mit 3 zusätzlichen freistehenden Ferienhäusern\*

\*Den obersten Bereich mit aktuell 2 Ferienhäusern könnte man auch sofort als Wohnbereich nutzen\*

\*alternative wäre ein Neubau eines Flachbaus mit 120m<sup>2</sup> Grundfläche mit Keller im hinteren Grundstücksbereich möglich\*

\*Einliegerwohnung im Erdgeschoss\*

\*komplette Sanierung\*

\*Aufstellung der Modernisierungsmaßnahmen am Wohnhaus:

1993 - Kunststofffenster

1994 - Bad im Erdgeschoss

- Elektrik im Erdgeschoss

2003 - Dacheindeckung Wohnhaus

- Erneuerung des Leitungssystem

- Elektrik im Obergeschoss und Erdgeschoss

- Fußböden im Erdgeschoss

2004 - Hausfassade

- Bad im Obergeschoss

- Fußböden im Obergeschoss

- Türen im Obergeschoss

2013 - Türen im Erdgeschoss

2014- Solaranlage 32m<sup>2</sup>, Warmwasserspeicher 300l

2016 - Einbau einer Gasheizung (heute Notheizung)

- Pflasterung des gesamten Hofareals

2019 - Einbau einer Pelletheizung\*

2020 - PV-Anlage mit 1,1 kWp für Ferienhäuser

Sanierung Haupthaus:

1993 - Fenster

1994 und 2004 - Bad EG, Elektrik EG

2004 kompletter Dachstuhl erneuert inkl. Dacheindeckung, Leitungssystem, Elektrik OG, Fußboden EG

2004 - Fassade, Bäder, Fußböden und Türen OG

2013 - Türen EG

2016 - Gasheizung

2019 - Pelletheizung

Hofgestaltung und Wellnessbereicherneuerung im Jahre 2016

Sanierung Ferienhäuser in einem Zeitraum von 2001 bis 2016 inkl. Wellnessbereich.

\*3 Ferienhäuser, 40m<sup>2</sup>, 36m<sup>2</sup> und 55m<sup>2</sup> mit moderner Ausstattung jeweiliger Terrasse und Stellplatz\*

\*die Ferienhäuser verfügen über Solaranlagen zur Heizung und Warmwassergewinnung\*

\*großer Wellnessbereich\*

\*Fahrrad- und Wäscheraum, Werkstatt mit Heizungsraum für ein Ferienhaus\*

\*3 Stellplätze und 1 Stellplatz mit Elektroanschluss\*

\*Grundstücksteilung möglich\*

CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul

## Tout sur l'emplacement

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 und zählt 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 A4 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.

CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 129.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)