Radebeul

*WUNDERSCHÖNE STADTVILLA MIT AUSGEBAUTEN DACHGESCHOSS*ALU ROLLADEN*FBH*KAMIN UND SOLAR*

CODE DU BIEN: 25229012

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 927.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 152 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 520 m²

CODE DU BIEN: 25229012 - 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: 25229012 - 01445 Radebeul

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25229012
Surface habitable	ca. 152 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	7
Salles de bains	2
Année de construction	2013
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x surface libre

Prix d'achat	927.000 EUR
Type de bien	Maison urbaine
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25229012 - 01445 Radebeul

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétiquew valable jusqu'au	04.06.2027
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	70.00 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2013

CODE DU BIEN: 25229012 - 01445 Radebeul

La propriété

CODE DU BIEN: 25229012 - 01445 Radebeul

La propriété

CODE DU BIEN: 25229012 - 01445 Radebeul

La propriété

CODE DU BIEN: 25229012 - 01445 Radebeul

La propriété

CODE DU BIEN: 25229012 - 01445 Radebeul

La propriété

CODE DU BIEN: 25229012 - 01445 Radebeul

La propriété

CODE DU BIEN: 25229012 - 01445 Radebeul

La propriété

CODE DU BIEN: 25229012 - 01445 Radebeul

La propriété

CODE DU BIEN: 25229012 - 01445 Radebeul

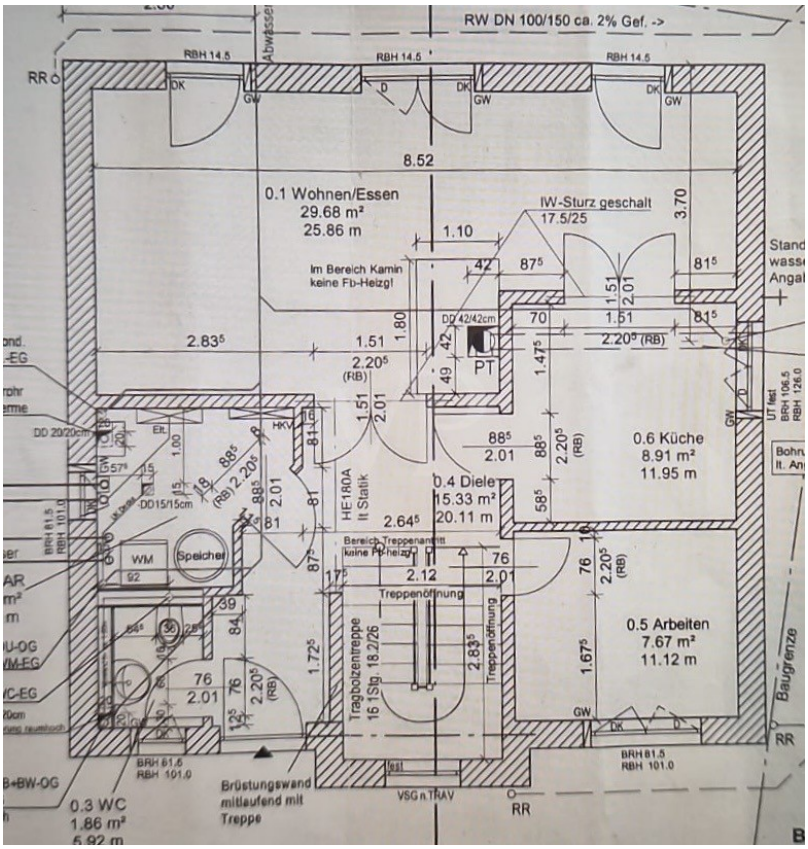
La propriété

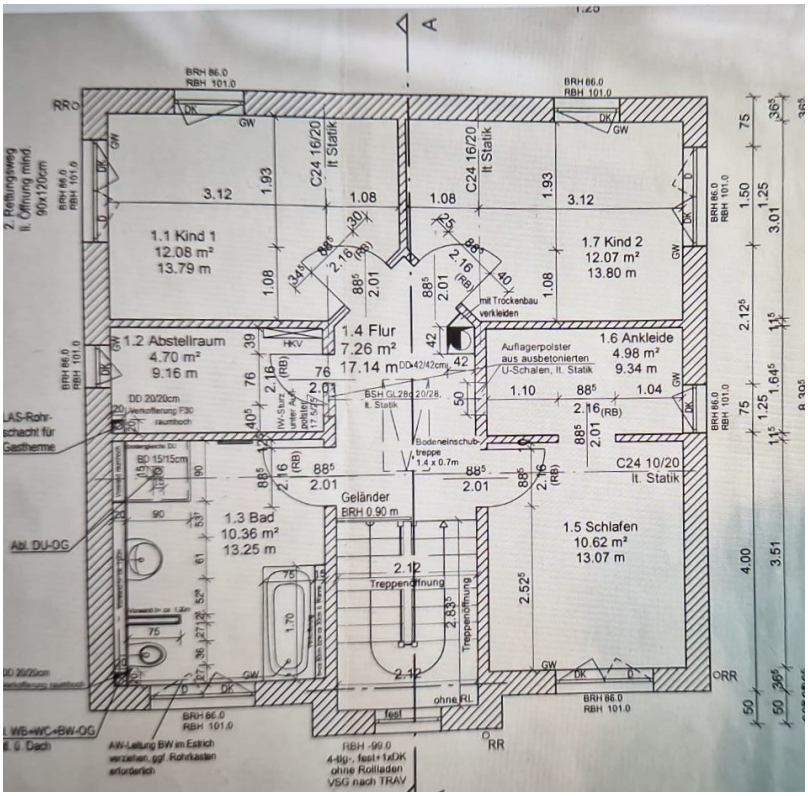
CODE DU BIEN: 25229012 - 01445 Radebeul

La propriété

CODE DU BIEN: 25229012 - 01445 Radebeul

Plans d'étage





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: 25229012 - 01445 Radebeul

Une première impression

Schon beim ersten Schritt durch die Haustür wird man von einem einladenden Eingangsbereich empfangen, der einem das Gefühl gibt, angekommen zu sein. Großzügig geschnitten und mit sanftem Licht durchflutet, öffnet sich dieser in das Herzstück des Erdgeschosses – ein helles, warmes Wohn-Esszimmer, das sofort Geborgenheit ausstrahlt.
Der Blick fällt unweigerlich auf den stilvollen Kamin, der nicht nur Wärme spendet, sondern dem Raum auch eine besondere Atmosphäre verleiht – der perfekte Ort für gemeinsame Abende, gute Gespräche und lange Familienessen. Eine elegante Glasschiebetür trennt den Essbereich von der Küche ab, ohne die Offenheit zu verlieren. Hier verbinden sich Funktionalität und Stil zu einem harmonischen Ganzen.
Im Erdgeschoss finden sich zudem ein praktisches Gäste-WC, ein Heizungsraum, der auch Platz für Waschmaschine und Trockner bietet, sowie ein zusätzlicher Raum – ideal, um Ordnung zu halten und den Alltag zu organisieren.
Folgt man der Treppe nach oben, erreicht man das wahre Herzstück des Hauses, das Obergeschoss. Zur linken Seite empfängt ein großzügiges Masterbad mit hochwertiger Ausstattung. Rechterhand öffnet sich das weitläufige Schlafzimmer, ein Rückzugsort, der Ruhe und Geborgenheit schenkt. Der Flur führt weiter zu zwei charmanten Kinderzimmern, liebevoll gestaltet, hell und freundlich – hier ist Platz für Träume, Spiel und Geborgenheit.
Eine weitere Tür führt in das ausgebaute Dachgeschoss, das mit überraschender Großzügigkeit aufwertet, ein ruhiges Büro für konzentriertes Arbeiten, ein zusätzliches Kinderzimmer, das zum kreativen Entfalten einlädt, sowie ein weiteres Badezimmer, das für Komfort und Flexibilität sorgt – ob für Gäste oder eine größere Familie.
Dieses Haus ist nicht nur durchdacht geplant, sondern erzählt von Leben, von Liebe zum Detail und vom Wunsch nach einem Ort, der nicht nur funktioniert, sondern erfüllt. Es ist ein Zuhause, das man nicht nur betritt – man spürt es.

CODE DU BIEN: 25229012 - 01445 Radebeul

Détails des commodités

** Gäste-WC **
** 1 Schlafzimmer **
** 2 große Kinderzimmer **
** Hauswirtschaftsraum (HWR) **
** LAN-Anschluss in 4 Zimmern **
** Gäste-WC, kleines Gästezimmer **
** Wohnzimmer mit Essbereich, Küche **
** moderne Gastherme zur Beheizung **
** Fußbodenheizung auf allen drei Etagen **
** 250.000er DSL-Leitung – ideal für Homeoffice **
** großes Bad mit ebenerdiger Dusche und Wanne **
** Alu-Außenrollos an allen Fenstern im EG und 1. OG **
** Massivbauweise: Das Haus ist einschalig massiv gebaut **
** Auf Anfrage erhalten Sie einen 360° Rundgang zum Haus **
** 2 zusätzliche Zimmer (ideal als Abstell- oder Hobbyräume) **
** 2023 komplett ausgebaut mit hochwertiger Holzfaserdämmung **
** Solarpanel auf der Südseite des Daches zur Warmwasserbereitung **
** solarbetriebenes Außenrollo am Ausstiegsfenster (2024 neu verbaut) **
** Velux-Dachfenster (Thermo Plus, 3-fach verglast) mit originalen Markisen **
** neuwertiger Kamin (Dauerbrandofen, seit 2 Jahren in Betrieb) im Wohnzimmer **
** Energieeffizient: Dank guter Dämmung, 3-facher Verglasung und Kamin liegen die Heizkosten bei unter 900 € pro Jahr **
** Keine Wärmepumpe: Stattdessen eine effiziente Gastherme und ein Kamin, der auch mit Kohle beheizt werden kann **
* Möblierung: Die Küche ist inbegriffen, alle anderen Möbel sind nicht Teil des Verkaufs **

CODE DU BIEN: 25229012 - 01445 Radebeul

Tout sur l'emplacement

Verkehrsanbindung:

Öffentlicher Nahverkehr: In der Nähe befinden sich mehrere Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs. Die Straßenbahnlinie 4 verbindet Radebeul mit Dresden und Coswig und hält an der nahegelegenen Haltestelle "Schillerstraße". Zudem gibt es Buslinien, die die umliegenden Gebiete bedienen.

Straßenanbindung: Die Kleinstraße hat Anschluss an die Meißner Straße (B6), eine der Hauptverkehrsstraßen in Radebeul, die eine direkte Verbindung nach Dresden und Meißen bietet. Die Autobahn A4 ist ebenfalls in kurzer Fahrzeit erreichbar, was eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz ermöglicht.

Bahnanbindung: Der Bahnhof Radebeul-Ost ist nicht weit entfernt und bietet S-Bahn-Verbindungen nach Dresden, Meißen und weiteren Städten in der Region.

Die Lagen bietet somit eine gute Verkehrsanbindung sowohl für den öffentlichen Nahverkehr als auch für den Individualverkehr.

CODE DU BIEN: 25229012 - 01445 Radebeul

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.6.2027.
Endenergiebedarf beträgt 70.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

CODE DU BIEN: 25229012 - 01445 Radebeul

Contact

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

Kevin Hassel

Meißner Straße 82-84, 01445 Radebeul
Tel.: +49 351 - 89 56 134 0
E-Mail: radebeul@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com