Radebeul

Ein Zuhause mit Weitblick – Erdgeschoss Stilvoll saniert mit Blick auf die Radebeuler Weinberge

Objektnummer: 24229031



KAUFPREIS: 798.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 304 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 707 m²

Objektnummer: 24229031 - 01445 Radebeul

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

Objektnummer: 24229031 - 01445 Radebeul

Auf einen Blick

Objektnummer	24229031
Wohnfläche	ca. 304 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2021
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	798.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24229031 - 01445 Radebeul

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	30.05.2034
Befeuerung	Erdwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	65.85 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 24229031 - 01445 Radebeul

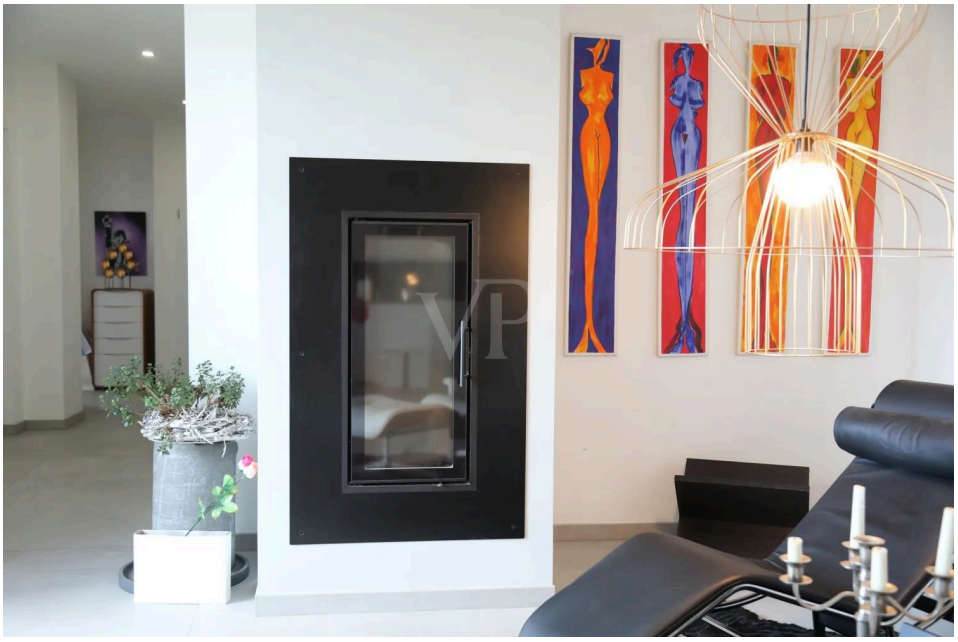
Die Immobilie

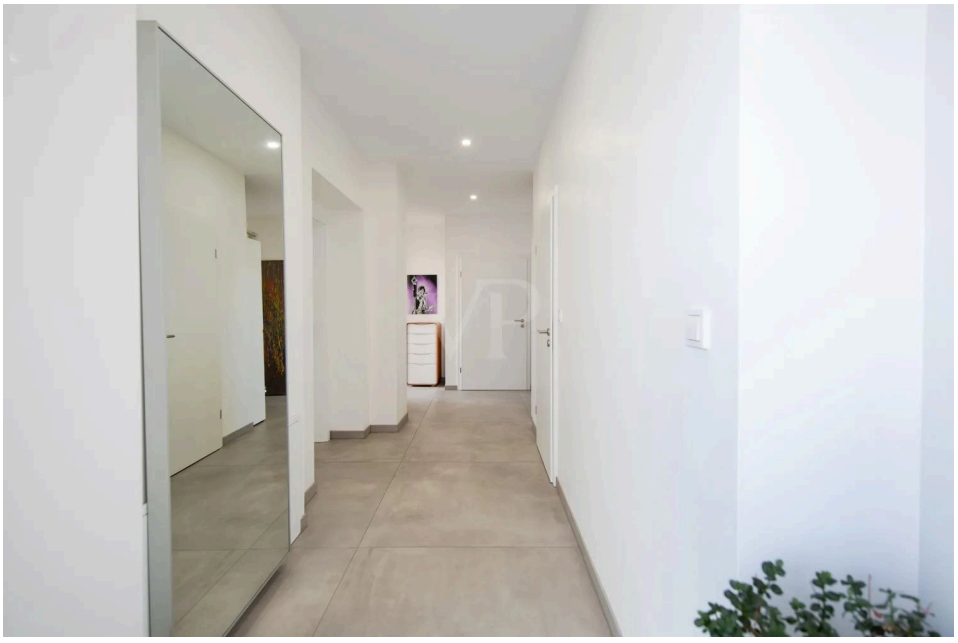




Objektnummer: 24229031 - 01445 Radebeul

Die Immobilie





Objektnummer: 24229031 - 01445 Radebeul

Die Immobilie

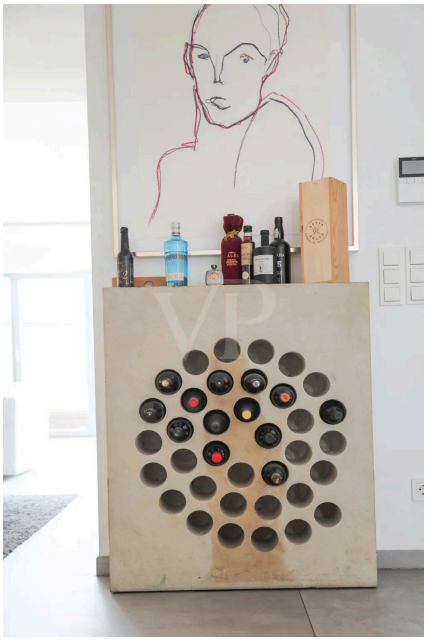




Objektnummer: 24229031 - 01445 Radebeul

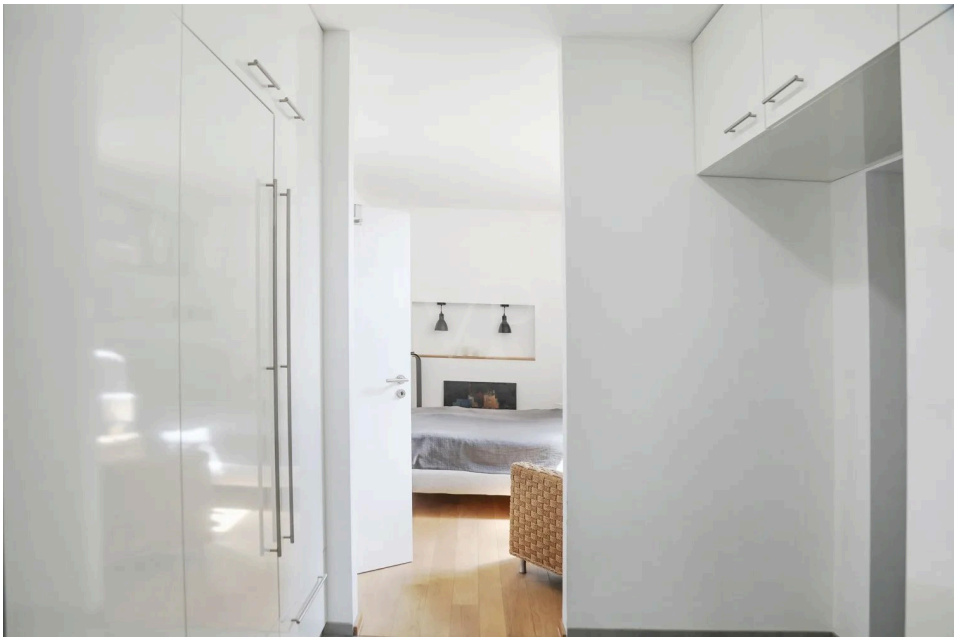
Die Immobilie





Objektnummer: 24229031 - 01445 Radebeul

Die Immobilie





Objektnummer: 24229031 - 01445 Radebeul

Die Immobilie





Objektnummer: 24229031 - 01445 Radebeul

Die Immobilie

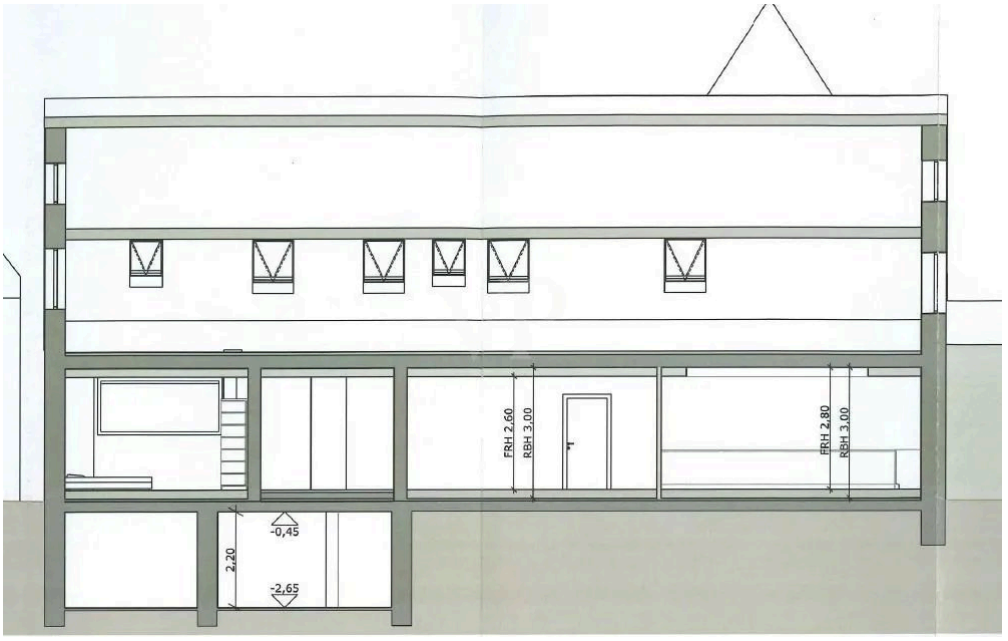




Objektnummer: 24229031 - 01445 Radebeul

Die Immobilie





Objektnummer: 24229031 - 01445 Radebeul

Die Immobilie





Objektnummer: 24229031 - 01445 Radebeul

Die Immobilie

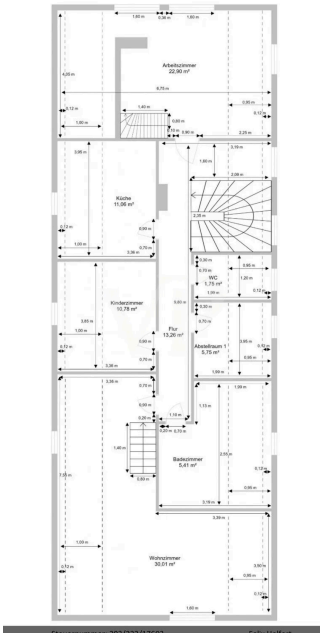




Objektnummer: 24229031 - 01445 Radebeul

Die Immobilie





Objektnummer: 24229031 - 01445 Radebeul

Die Immobilie

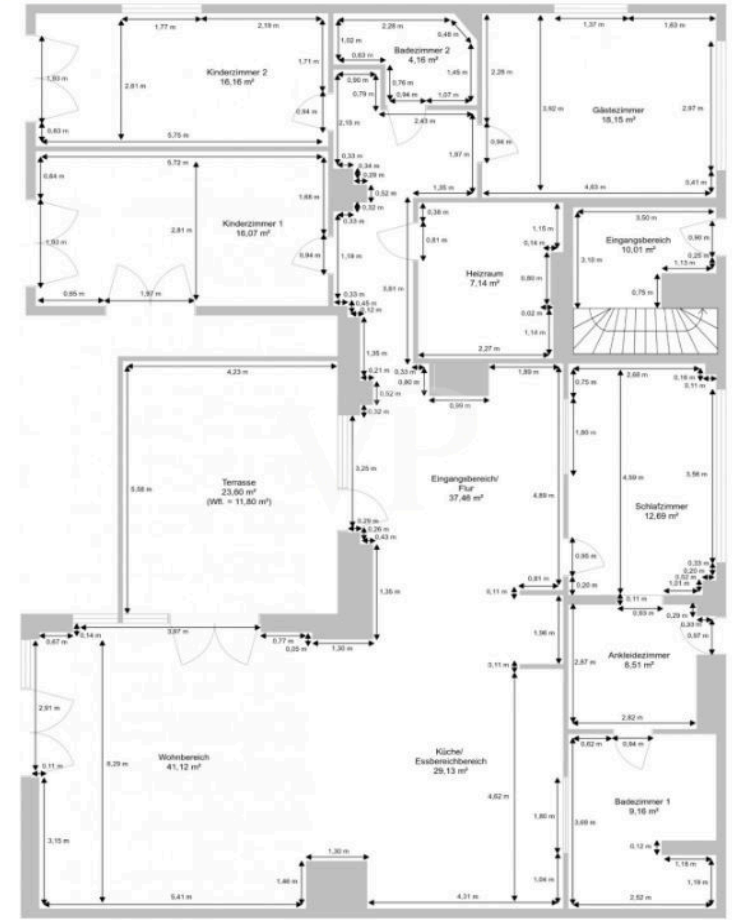


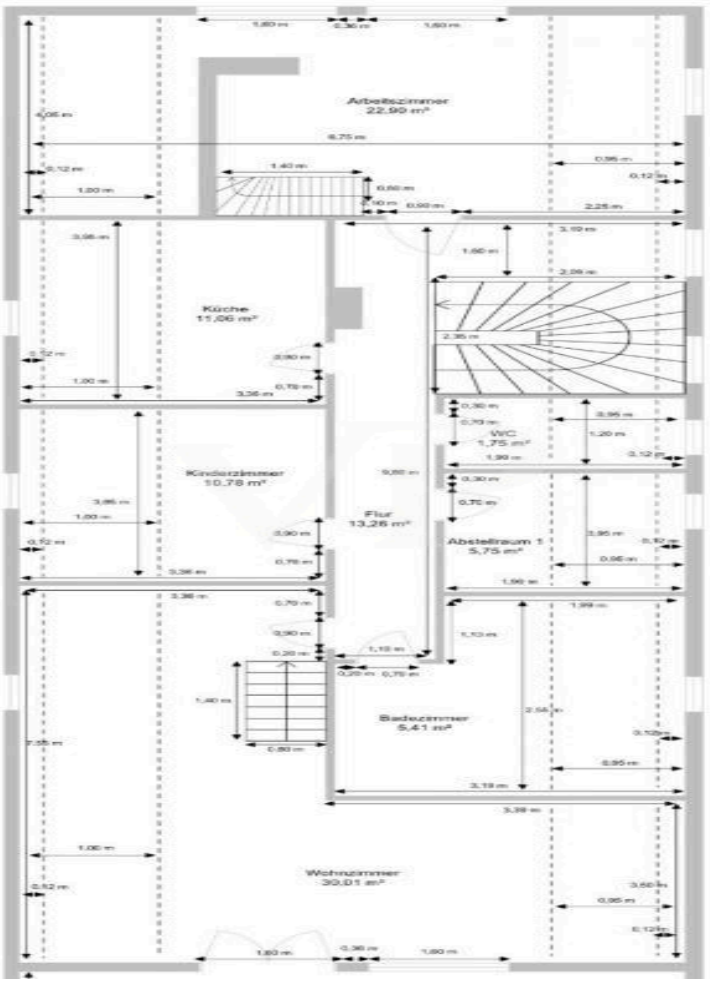


Objektnummer: 24229031 - 01445 Radebeul

Grundrisse

Erdgeschoss:





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: 24229031 - 01445 Radebeul

Ein erster Eindruck

Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Ausbaupotenzial, Poolbereich & Spitzhausblick in Radebeul

Ein außergewöhnliches Zuhause mit hochwertiger Ausstattung, großzügigem Raumangebot und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – in ruhiger und zugleich verkehrsgünstiger Lage von Radebeul.

Auf einem ca. **707 m² großen Grundstück** präsentiert sich dieses großzügige Wohnhaus mit aktuell rund **304 m² vorhandener Wohnfläche inklusive Dachgeschoss**. Die Immobilie verbindet den besonderen Charme des historischen Bestands mit modernen, großzügigen Wohnbereichen und bietet darüber hinaus erhebliches weiteres Ausbaupotenzial.

Die heutigen Eigentümer haben insbesondere den Erdgeschossbereich und den im Jahr 2021 errichteten bzw. umfassend sanierten Anbau mit großem Aufwand zu einem modernen und hochwertigen Wohnbereich ausgebaut. Durch die neuen Anbauten in Holzständerbauweise konnte der ursprüngliche Grundriss wesentlich erweitert und großzügiger gestaltet werden.

Großzügiger Wohnbereich mit exklusiver Ausstattung

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger **Loungebereich**, der fließend in den offenen Küchen-, Ess- und Wohnbereich übergeht. Ein Kamin schafft an kühlen Tagen eine besonders angenehme und gemütliche Atmosphäre.

Das Herzstück des Hauses bildet die großzügige offene Küche mit Kochinsel, zahlreichen Einbauschränken und hochwertigen Elektrogeräten. Die Küche geht unmittelbar in den Essbereich und das helle Wohnzimmer über.

Große Fensterflächen schaffen viel Tageslicht und eröffnen den Blick in den Garten mit dem vorgesehenen Poolbereich. Vom Wohnbereich aus besteht zudem direkter Zugang zur Terrasse.

Die hochwertige Einbauküche wurde im Jahr **2022 angeschafft und kann **optional zusätzlich erworben** werden.

Privater Schlaf- und Wellnessbereich

Das großzügige Schlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zu einem geräumigen **Ankleidezimmer**, an das sich das hochwertig ausgestattete Elternbad

anschließt.

Das moderne Bad bietet sowohl **Dusche als auch Badewanne** und wurde – wie auch das weitere Badezimmer – mit hochwertigen Materialien und einer zeitgemäßen Ausstattung gestaltet.

Darüber hinaus stehen auf dieser Etage **zwei weitere Zimmer sowie ein Hauswirtschaftsraum** zur Verfügung.

Im gesamten Wohnbereich wurde großer Wert auf Qualität, Design und ein stimmiges Gesamtkonzept gelegt. Außerhalb der Schlafräume wurden großformatige Fliesen im außergewöhnlichen Format von **1,20 m × 1,20 m** verlegt, die den Räumen eine besonders großzügige und moderne Wirkung verleihen.

Ein durchdachtes **Beleuchtungskonzept**, hochwertige Materialien sowie die exklusive Ausstattung von Küche und Bädern unterstreichen den besonderen Charakter dieser Immobilie.

Moderne Haustechnik & hoher energetischer Standard

Der im Jahr 2021 umfassend modernisierte Wohnbereich verfügt über eine **Luft-Wasser-Wärmepumpe** und eine **Fußbodenheizung im gesamten unteren Wohnbereich**.

Eine zusätzliche **Solaranlage zur Warmwasserbereitung** unterstützt die Haustechnik und trägt zu einem energieeffizienten Betrieb und überschaubaren laufenden Kosten bei.

Alle Fenster und Türen verfügen über **elektrische Rollläden**.

Einliegerwohnung mit separatem Zugang

Im Obergeschoss befindet sich eine aktuell als Einliegerwohnung genutzte Einheit mit **separatem Zugang**.

Der derzeitige Bereich umfasst rund **90 m² Wohnfläche**.

Gleichzeitig eröffnet diese separate Einheit zahlreiche weitere Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Mehrgenerationenbereich, Zweitwohnung, Gästebereich oder **separates Büro mit eigenem Zugang**.

Eine Verbindung mit dem Erdgeschoss wäre grundsätzlich ebenfalls möglich, sodass beide Bereiche zu einer großzügigen, zusammenhängenden Wohneinheit verbunden werden könnten.

Großes Ausbaupotenzial im Dachgeschoss

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist das vorhandene **Dachgeschoss mit erheblichem Ausbaupotenzial**.

Aktuell stehen hier rund **90 m² Wohnfläche** zur Verfügung. Durch einen entsprechenden Ausbau könnte die Fläche nach heutiger Einschätzung auf **ca. 130 bis 140 m² Wohnfläche** erweitert werden.

Hier besteht die Möglichkeit, einen vollständig individuellen Wohnbereich nach eigenen Vorstellungen zu schaffen.

Für den Ausbau ist eine umfassende Sanierung erforderlich. Unter anderem sind eine **neue Heizungsversorgung, die vollständige Modernisierung des Badezimmers sowie weitere Ausbau- und Installationsarbeiten** notwendig. Zusätzlich sollten geeignete **Gauben bzw. weitere Fensterflächen** geschaffen werden, um eine optimale Belichtung der zukünftigen Räume zu gewährleisten.

Gerade dieser Bereich bietet damit eine außergewöhnliche Möglichkeit, zusätzlichen hochwertigen Wohnraum nach den eigenen Vorstellungen zu realisieren.

Garten, Terrasse & Pool – viel Potenzial für die individuelle Gestaltung

Der Außenbereich wurde bereits grob angelegt, befindet sich jedoch noch in der **Fertigstellungsphase**.

Der geplante Pool befindet sich derzeit noch im Rohbau und wartet auf seine endgültige Fertigstellung. Auch die Außenanlagen, Wege und Terrassenbereiche müssen noch fertiggestellt werden.

Bei der Umsetzung der noch offenen Arbeiten können auf Wunsch **ortsansässige Fachfirmen vermittelt** werden. Sowohl die Eigentümer als auch unser Büro können hierbei unterstützend zur Seite stehen.

Nach Fertigstellung entsteht hier ein großzügiger privater Außenbereich mit **Terrasse, Garten und Pool** – eine ideale Ergänzung zu den bereits hochwertig ausgestatteten Innenräumen.

Eine Immobilie mit außergewöhnlich vielen Möglichkeiten

Diese Immobilie bietet nicht nur großzügige Flächen, sondern vor allem **Flexibilität für unterschiedliche Lebenskonzepte**.

Ob als großzügiges Einfamilienhaus für die Familie, als Mehrgenerationenlösung, mit separat vermieteter Einliegerwohnung, als Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder mit später zusammengelegten Wohneinheiten – die vorhandene Struktur lässt zahlreiche Möglichkeiten zu.

Hinzu kommen die erheblichen Ausbaureserven im Dachgeschoss und die Möglichkeit, den Außenbereich nach eigenen Vorstellungen fertigzustellen.

Abgerundet wird das Angebot durch die **ruhige und zugleich verkehrsgünstige Lage in Radebeul** sowie den schönen **Blick auf das Spitzhaus**.

Objektnummer: 24229031 - 01445 Radebeul

Ausstattung und Details

großes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Nutzung als Zweifamilienhaus
moderne Luft Wasser Wärmepumpe
*Solarmodule für die Warmwasserbereitung**
Fußbodenheizung in allen Räumen
großflächige Fliesen im 1,20m x 1,20 m Format
moderne Einbauküche im Erdgeschoss kann dazu Erworben werden
Pool und Terrasse im Rohbau
großer Garten mit Spitzhausblick
fertigstellung der Außenanlagen muss vom Erwerber erbracht werden

Objektnummer: 24229031 - 01445 Radebeul

Alles zum Standort

Das Anwesen befindet sich in einer schönen Wohnlage, vorzugsweise am Stadtrand und somit im alten Dorfkern von Radebeul, Gemarkung Alt-Radebeul. Die Gemarkung wurde 1349 erstmal erwähnt und hatte im Jahr 1900 eine Größe von 242 Hektar. Nach Zusammenschluss mit den umliegenden Gemarkungen erhielt Radebeul 1924 das Stadtrecht. Der alte Dorfkern von Radebeul ist ein westslawisches Rundlingsdorf mit ursprünglich acht, später zwölf Bauernhöfen. Als Mitglieder der Altgemeinde wurden diese zwölf Bauerngutsbesitzer die Zwölf Apostel genannt.

Objektnummer: 24229031 - 01445 Radebeul

Sonstige Angaben

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: 24229031 - 01445 Radebeul

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kevin Hassel

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com