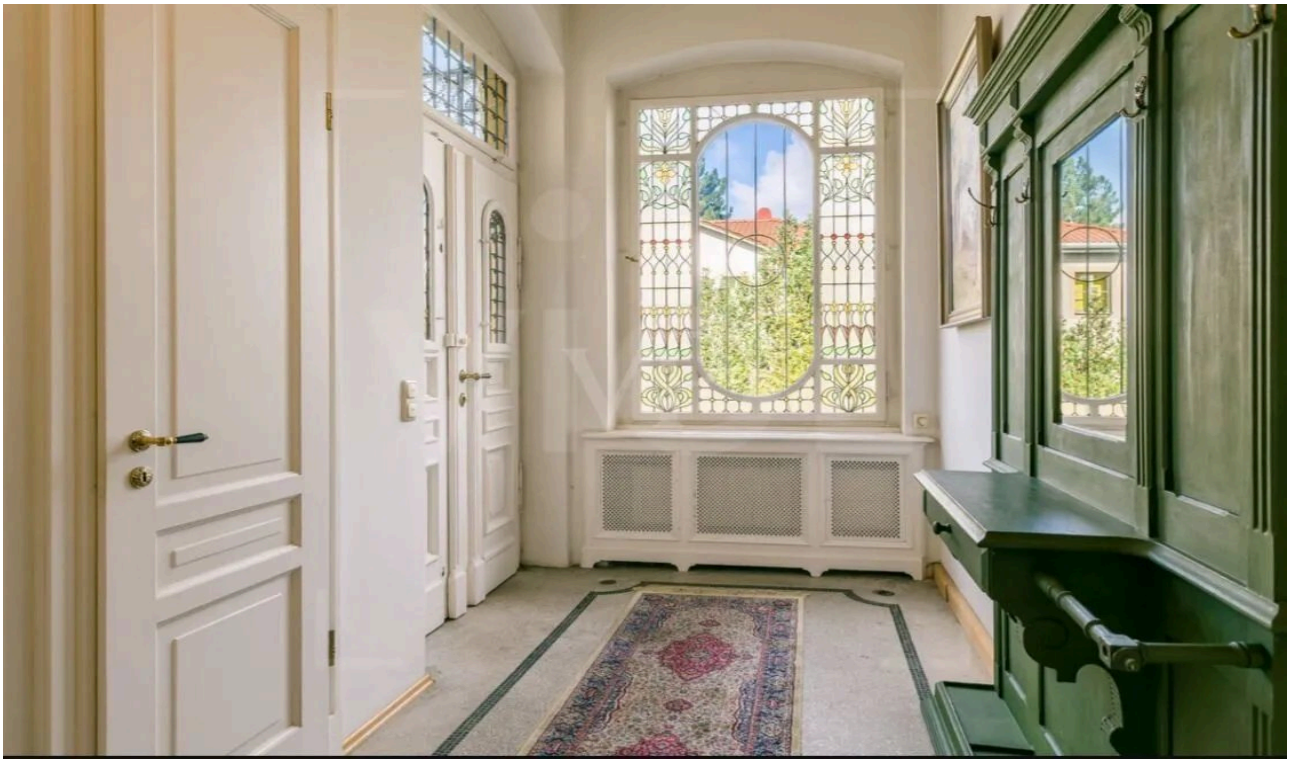
Radebeul

Gründerzeit - Villa mit Büroeinheit auf großzügigem Eckgrundstück – repräsentatives Anwesen

Objektnummer: 26229035



KAUFPREIS: 1.590.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 409.25 m^2 • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 1450 m^2

Objektnummer: 26229035 - 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: 26229035 - 01445 Radebeul

Auf einen Blick

Objektnummer	26229035
Wohnfläche	ca. 409.25 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	12
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1899
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.590.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1997
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 200 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

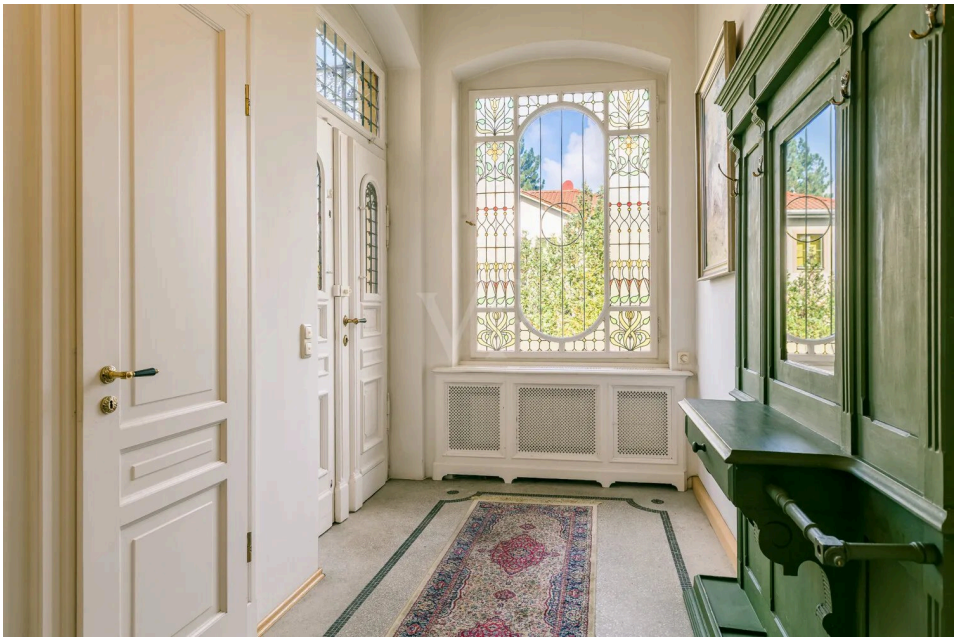
Objektnummer: 26229035 - 01445 Radebeul

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26229035 - 01445 Radebeul

Die Immobilie





Objektnummer: 26229035 - 01445 Radebeul

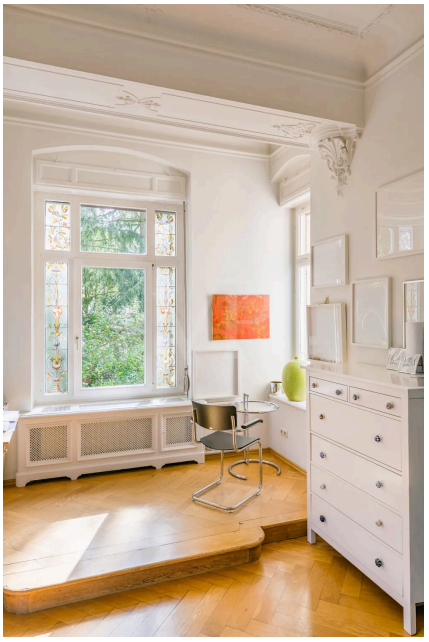
Die Immobilie





Objektnummer: 26229035 - 01445 Radebeul

Die Immobilie





Objektnummer: 26229035 - 01445 Radebeul

Die Immobilie





Objektnummer: 26229035 - 01445 Radebeul

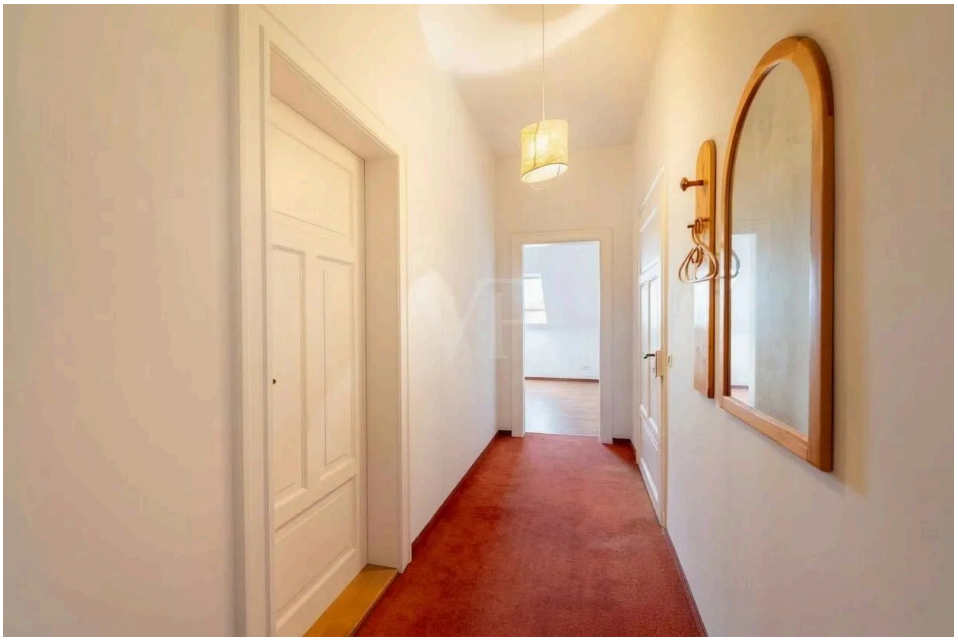
Die Immobilie





Objektnummer: 26229035 - 01445 Radebeul

Die Immobilie





Objektnummer: 26229035 - 01445 Radebeul

Die Immobilie

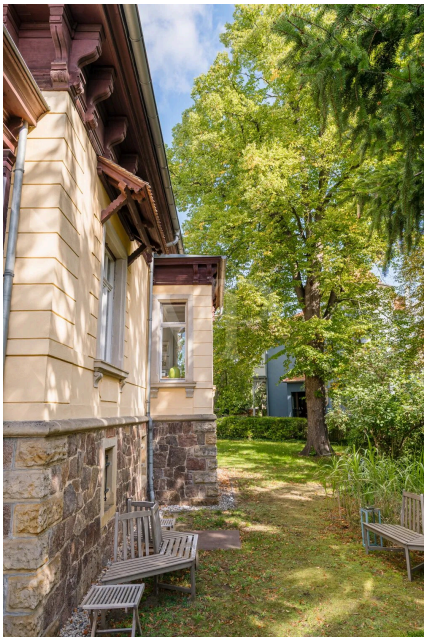




Objektnummer: 26229035 - 01445 Radebeul

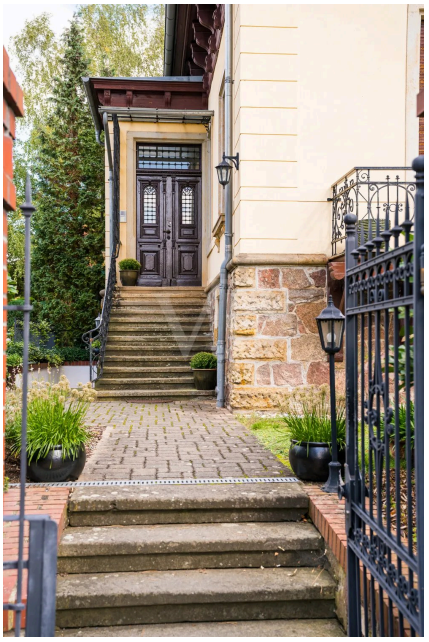
Die Immobilie





Objektnummer: 26229035 - 01445 Radebeul

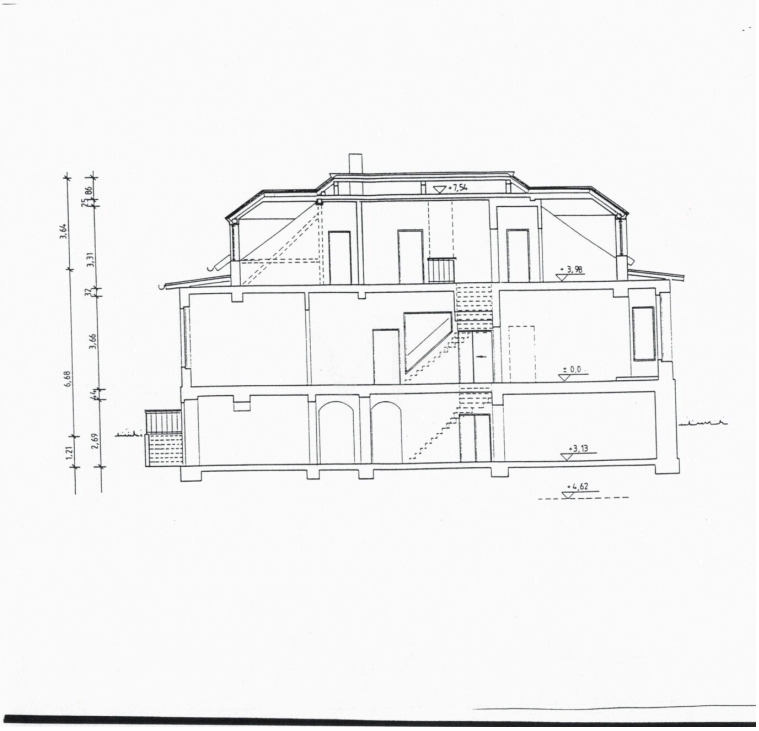
Die Immobilie

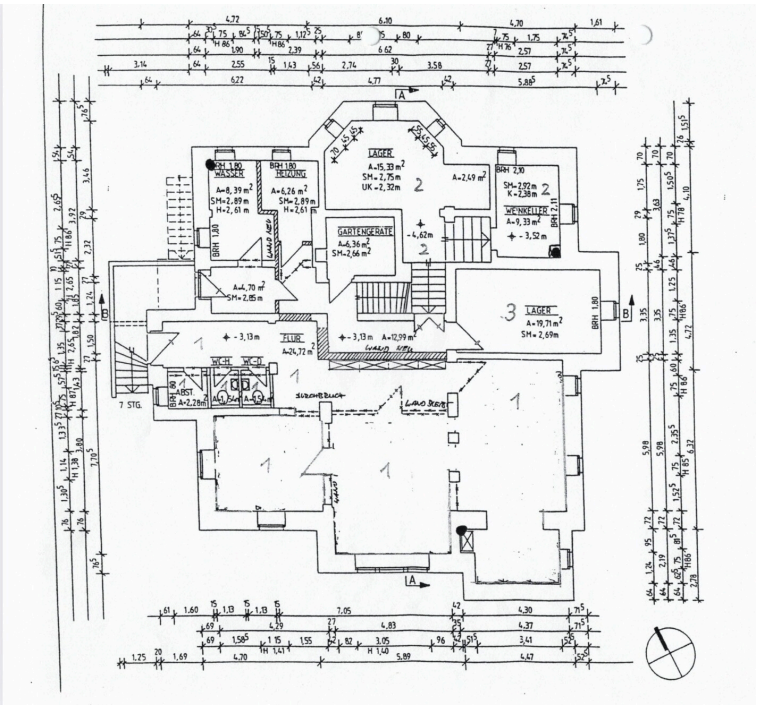


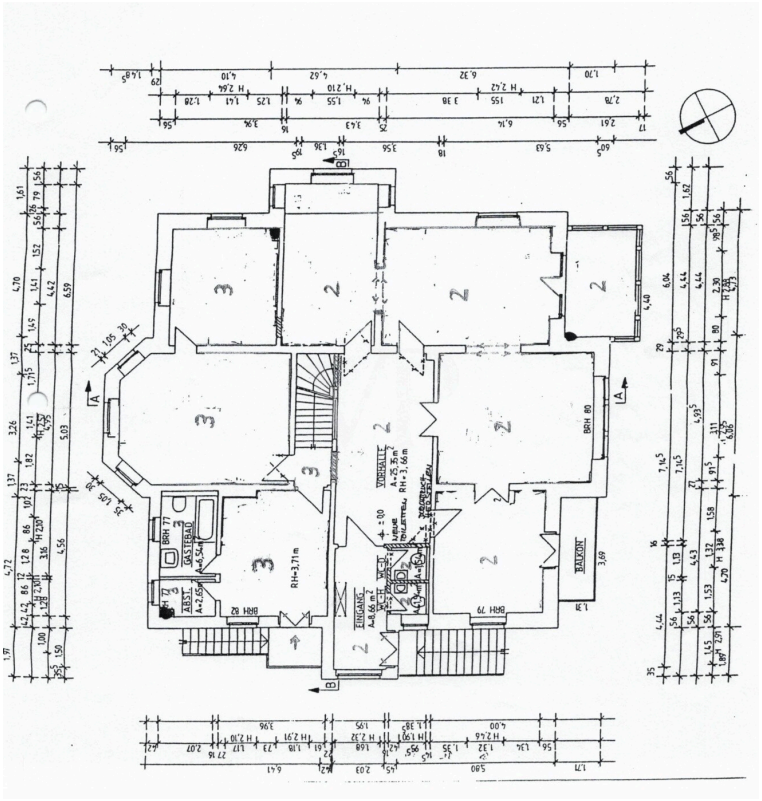
Objektnummer: 26229035 - 01445 Radebeul

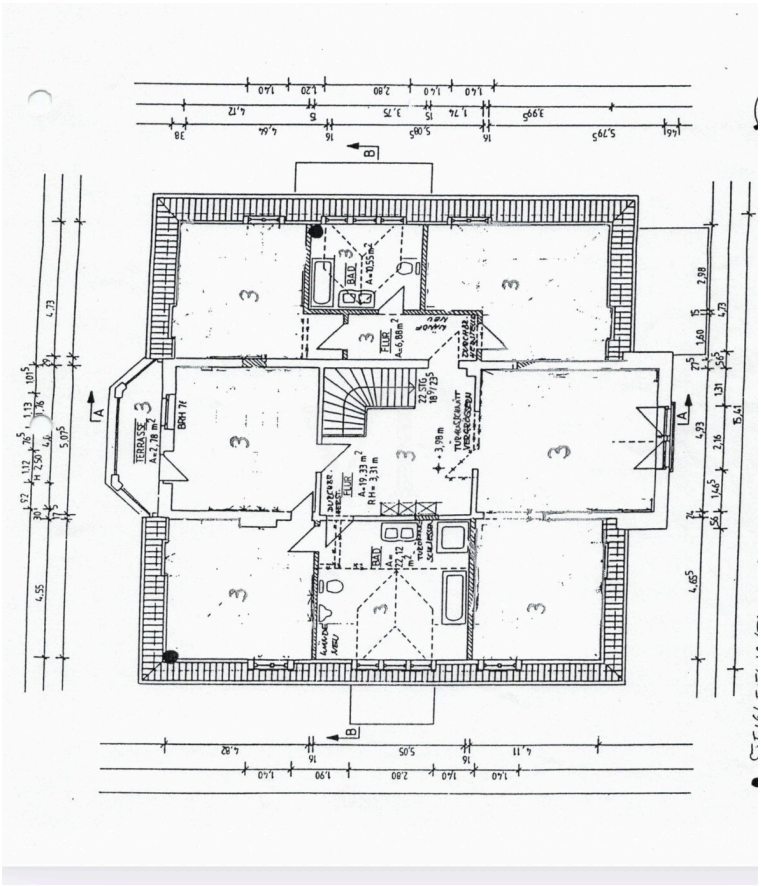
Grundrisse






LAGER
A=15,33 m²
SH=2,75m
UK=2,32m
A=2,49 m²
BRH 2,30
SH=2,92m
K=2,38m
WEINKELLER
A=9,33 m²
BRH 2,11
+-3,52m
GARTENGERÄTE
A=4,36 m²
SH=2,66 m²
+-4,62m
BRH 1,80
WASSER
A=8,39 m²
SH=2,89m
H=2,61m
HEIZUNG
A=6,26 m²
SH=2,89m
H=2,61m
A=4,70 m²
SH=2,85m
+-3,13m
FLUR
A=24,72 m²
+-3,13m A=12,99 m²
3 LAGER
A=19,71 m²
SH=2,69m
WC H
WC D
7 STG.
LAST
A=2,26m
A=1,54
A=1,53
SCHUTTRAUCH
LAUFRICHT
LA
LA





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: 26229035 - 01445 Radebeul

Ein erster Eindruck

Diese im Jahr 1899 fertiggestellte, 1998 vollsanierte, denkmalgeschützte Fabrikantenvilla präsentiert sich in einer begehrten Wohnlage von Radebeul Ost.
Sie verkörpert auf eindrucksvolle Weise die großzügige und detailverliebte Architektur der Gründerzeit zur Jahrhundertwende.
In den Jahren 1997 und 1998 wurde das gesamte Anwesen in enger und detailgetreuer Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde vollständig und substantiell saniert. Im Zuge dieser behutsamen Revitalisierung wurde das bis dahin ungenutzte Obergeschoß zu einer lichten, modernen Wohnebene ausgebaut.
•Das Anwesen teilt sich auf in die ca. 409 m² Wohnfläche über zwei Etagen, sowie ca. 200m² funktionale Nutzfläche im Souterrain. Die durchdachte Konzeption des Grundrisses erlaubt eine vollkommen flexible Trennung von privaten und beruflichen Lebensbereichen über die einzelnen Etagen. Ob als repräsentativer Familiensitz, als Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder als Firmensitz für Kanzleien, Praxen oder kreativen Agenturen - dieses Objekt paßt sich selbst hohen Ansprüchen an.
•Die Innenräume beeindrucken durch einen außergewöhnlich hohen Anteil an originalen Stilelementen und Stuckdecken. Ein großer Teil der Räume im Erdgeschoß ist mit historischem Parkett ausgelegt, zudem sind die originalen Terrazzoböden in verschiedenen Bereichen erhalten.
•Im Erdgeschoß und im herrschaftlichen Entree unterstreichen die originalen Ornamentfenster aus der Bauperiode den authentischen Charakter der Villa. Eine absolute Besonderheit ist die architektonische Lichtführung. Eine bodenbündige, begehbare Glasscheibe im Obergeschoß fängt das Tageslicht einer Lichtkuppel ein und leitet es vertikal durch ein verziertes Glasdecken-Element direkt in die darunterliegende Empfangshalle.
•Das Erdgeschoß, die Belle Etage des Hauses (6 Räume): Das Herzstück bildet die Empfangshalle mit historischem Stuck und einem integrierten Glasdeckenelement. Zu den Räumlichkeiten zählen - unter anderem - ein Wohnzimmer, ein Speisezimmer, eine Bibliothek mit angeschlossenem Wintergarten, eine Küche und ein türkisches Gästebad.
•Das Obergeschoß (6 Räume): Diese Ebene wurde im Zuge der Modernisierung umfassend ausgebaut und modern umgestaltet Für eine optimale Belichtung wurden sechs Gauben sowie vier liegende Dachflächenfenster integriert. Neben den 6 Wohnräumen befindet sich ein exklusives, großes Bad.
•Das Souterrain - Büroräume: Die ehemalige Hausmeisterwohnung verfügt über einen separaten Zugang. Sie teilt sich auf in eine eigenständige, ca. 88 m² große Büro-Einheit,die dank ihrer optimalen Südwest-Ausrichtung mit Tageslicht versorgt wird, sowie in einen funktionalen Nutztrakt. Letzterer beherbergt die zentrale Heizungsanlage des Hauses, diverse Abstell- und Lagerräume sowie einen kleinen Weinkeller.

•Die Zufahrt zum Anwesen erfolgt über einen Grundstückseinfahrt mit einem zweiflügeligen Elektrotor. Auf dem Grundstück befinden sich eine Garage und vier PKW-Stellplätze. Das umgebende Grundstück ist als idyllische Erholungsfläche angelegt, verfügt über einen Teich von ca. 12 m² und einige schöne Ecken zum Verweilen. Zur ressoucenschonenden Pflege der Außenanlagen ist ein versenkter Regenwasserbehälter mit ca. 3000 l Fassungsvermögen, gespeist aus den Dachrinnen, unsichtbar im Garten installiert.

Objektnummer: 26229035 - 01445 Radebeul

Ausstattung und Details

• Baujahr: 1898-1899
• Umfassende Kernsanierung & Dachausbau: 1997/1998)
• Wohnfläche: ca. 409 m²
• Nutzfläche: ca. 200 m² (inklusive der ca. 88 m² großen Büro-/Gewerbeeinheit)
• Zimmeranzahl: 12 Räume plus Souterrain-Einheit
• Sanitäre Ausstattung:
•1 exklusives Bad im Obergeschoss mit Wanne, Dusche, Toilette
•1 separates Gästebad im Erdgeschoss
•2 separate Gäste-WCs im Erdgeschoss
•2 zusätzliche Toiletten/WCs im Untergeschoss
• Historische Stilelemente:
• Aufwendige, meisterhafte Stuckdecken & Stuckelemente (besonders im Erdgeschoss und der Empfangshalle)
• Überwiegend original erhaltenes historisches Parkett
• Originale Ornamentfenster aus der Bauperiode im Erdgeschoss
• Repräsentative Empfangshalle mit historischem Glasdeckenelement (originale Glasornamente); vertikale Lichtführung durch eine bodenbündige, begehbare Glasscheibe unter einer Lichtkuppel im Obergeschoss
• Stellplätze: 1 Garage + 4 Außenstellplätze
• Zustand: gepflegt / gehobene historische Ausstattung unter Denkmalschutz
• Energieausweis: Denkmalgeschützte Gebäude sind gesetzlich von der Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises ausgenommen.
• Verfügbarkeit: Nach individueller Vereinbarung

Objektnummer: 26229035 - 01445 Radebeul

Alles zum Standort

Die Villa befindet sich in einer der begehrtesten und architektonisch wertvollsten Wohnlagen von Radebeul, eingebettet in das städtebaulich geschützte, gründerzeitliche Villenviertel. Radebeul, auch liebevoll als „Sächsisches Nizza“ bezeichnet, verbindet ein mediterranes Lebensgefühl inmitten von Weinbergen mit einer exzellenten urbanen Anbindung.

• Einkaufen & Kulinarik: In nur wenigen Minuten erreichen Sie das lebendige Zentrum von Radebeul-Ost sowie die beliebte Hauptstraße. Hier stehen Ihnen vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants zur Verfügung.
• Bildung & Medizin: Schulen, Kindertagesstätten sowie Ärztehäuser und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Umgebung
• Freizeit & Kultur: Die berühmten Weinhänge der Lößnitz, viele Weingüter, sowie der idyllische Lößnitzgrund liegen praktisch vor der Haustür und laden zu erholsamen Spaziergängen, Wanderungen und kulturellen Entdeckungen ein.
• Öffentlicher Nahverkehr: Die Anbindung an den ÖPNV ist sehr gut. Der Bahnhof Radebeul-Ost (mit S-Bahn-Anschluss nach Dresden und Meißen) sowie die Haltestellen Straßenbahnlinie 4 sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.
• Autobahn & Flughafen: Über die nahegelegenen Anschlussstellen der A4 sind der internationale Flughafen Dresden-Klotzsche sowie das überregionale Autobahnnetz in nur etwa 15 bis 20 Minuten optimal zu erreichen.
• Nähe zur Landeshauptstadt: Das Stadtzentrum von Dresden liegt nur ca. 15 Autominuten entfernt – ideal für Pendler, Kulturliebhaber oder eine gewerbliche Mandantschaft.

Objektnummer: 26229035 - 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: 26229035 - 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