Radebeul

# *Ob Eigennutzer oder Anleger-Großzügige 2 Raum-Wohnung inkl. TG-Stellplatz in Radebeul*

*Objektnummer: 26229040*



KAUFPREIS: 189.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63 $m^2$ • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26229040 - 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: 26229040 - 01445 Radebeul

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26229040 |
| Wohnfläche | ca. 63 m² |
| Dachform | Walmdach |
| Etage | 1 |
| Zimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1993 |
| Stellplatz | 1 x Tiefgarage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 189.000 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26229040 - 01445 Radebeul

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 154.5 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 13.03.2029 | Energie-Effizienzklasse | E |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1995 |

Objektnummer: 26229040 - 01445 Radebeul

# Die Immobilie





Objektnummer: 26229040 - 01445 Radebeul

# Die Immobilie





Objektnummer: 26229040 - 01445 Radebeul

# Die Immobilie





Objektnummer: 26229040 - 01445 Radebeul

# Die Immobilie





Objektnummer: 26229040 - 01445 Radebeul

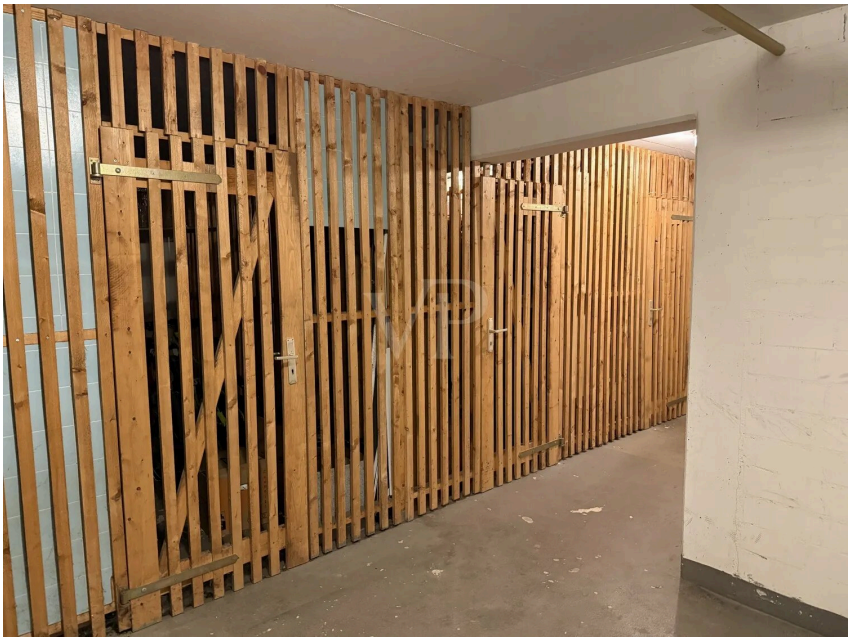
# Die Immobilie

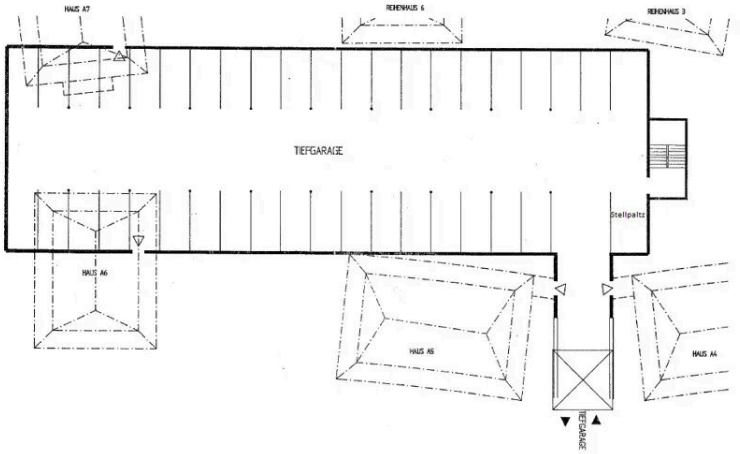




Objektnummer: 26229040 - 01445 Radebeul

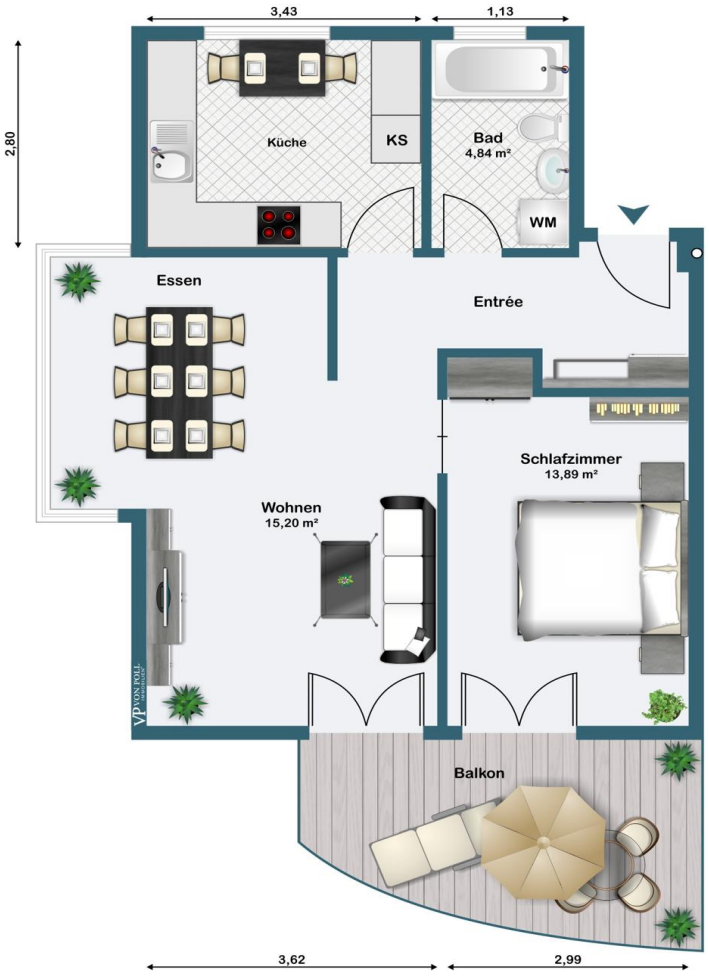
# Die Immobilie





Objektnummer: 26229040 - 01445 Radebeul

# Grundrisse




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: 26229040 - 01445 Radebeul

# Ein erster Eindruck

Mit dieser Immobilie erwerben Sie eine charmante, leerstehende 2-Zimmer-Wohnung in einer der begehrtesten Wohngegenden von Radebeul, die mit wenig Aufwand in eine 3 Raumwohnung verwandelt werden kann. Die Wohnung befindet sich in einem 1993 erbauten Mehrfamilienhaus.

Auf ca. 63 m² Wohnfläche im 1. OG haben Sie einen gut geschnittenen Grundriss mit hellen, großen Räumen. Das Wohn-/ Esszimmer hat ca. 25 m² Wohnfläche, das Schlafzimmer ca.13m² und die separate Küche (5.000€ VB) verfügt über weitere ca. 9,5 m². Jeweils vom Wohnzimmer und Schlafzimmer gelangen Sie auf einen Balkon mit Blick in Richtung Süden.

Die Bodenbeläge der Eigentumswohnung stammen aus dem Jahr 2010. Die Wohnung wurde in den vergangenen Jahren als Ferienwohnung genutzt, so das die Fliesen und Laminatböden noch in einem sehr gepflegten Zustand sind.

Zudem befindet sich im Kellergeschoss der Immobilie ein dazugehöriges Kellerabteil, welches als Lagerraum genutzt werden kann.
Der Tiefgaragenstellplatz ist im Kaufpreis inklusive.

Gern präsentieren wir Ihnen die Wohnung bei einem Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26229040 - 01445 Radebeul

# Ausstattung und Details

* bei Neuvermietung KM 10,50€ + Tiefgarage*
*ca. 63 m² Wohnfläche*
*ruhige Lage*
*1. Obergeschoss*
*Einbauküche 5.000€ VB*
*sofort nutzbar, leerstehend*
*Balkon*
*Badewanne*
*Tiefgaragenstellplatz im KP enthalten*
*Kellerabteil*
*kann zur Drei-Raum-Wohnung umgebaut werden*

Objektnummer: 26229040 - 01445 Radebeul

# Alles zum Standort

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 durch Grünung.

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: 26229040 - 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 ein Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.
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: 26229040 - 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