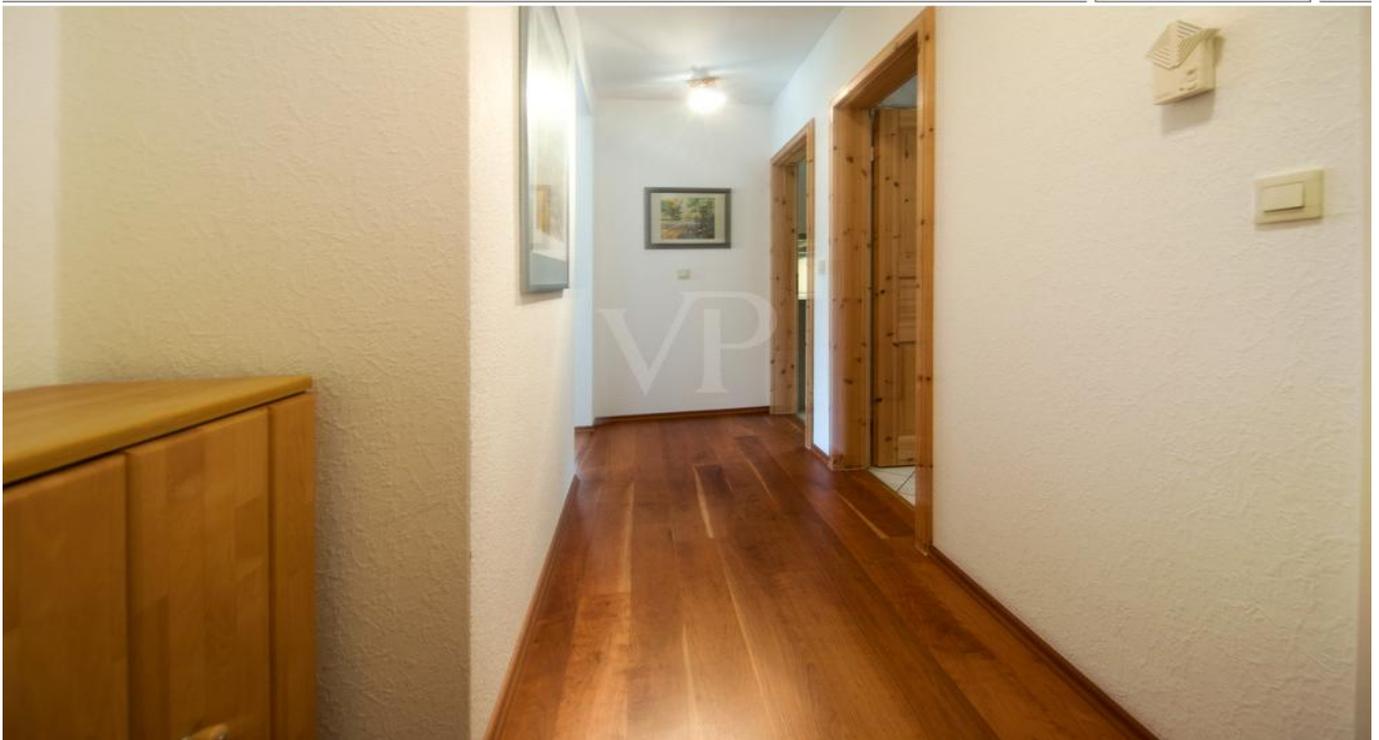


Radebeul

# \*Großzügige 2 Raum-Wohnung mit TG-SP in Radebeul\*

Property ID: 25229040

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 214.900 EUR • LIVING SPACE: ca. 65 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 25229040 - 01445 Radebeul

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25229040 - 01445 Radebeul

## At a glance

Property ID	25229040	Purchase Price	214.900 EUR
Living Space	ca. 65 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Condition of property	Well-maintained
Floor	1	Construction method	Solid
Rooms	2	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Bedrooms	1		
Bathrooms	1		
Year of construction	1993		
Type of parking	1 x Underground car park, 7500 EUR (Sale)		

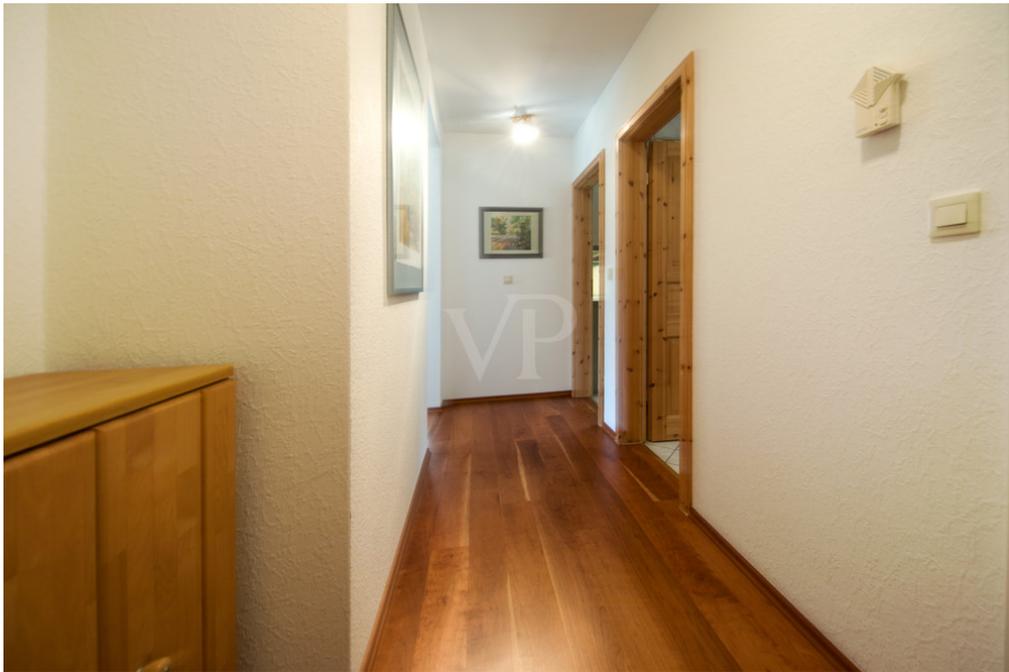
Property ID: 25229040 - 01445 Radebeul

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	154.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	13.03.2029	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1995

Property ID: 25229040 - 01445 Radebeul

## The property



Property ID: 25229040 - 01445 Radebeul

## The property



Property ID: 25229040 - 01445 Radebeul

## The property



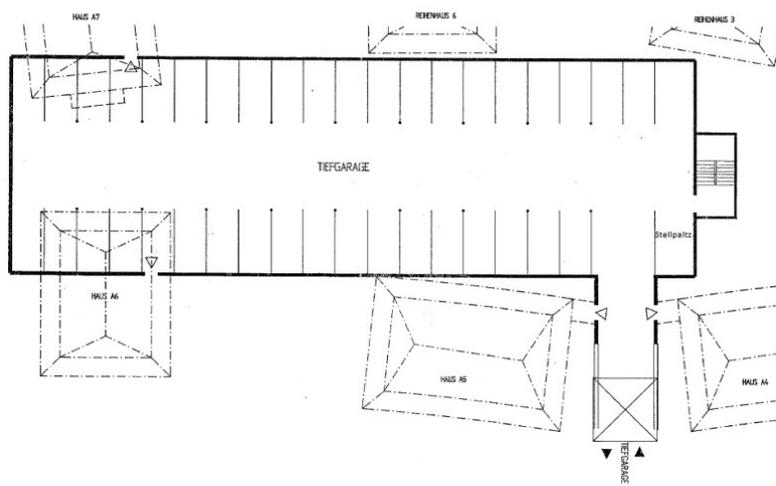
Property ID: 25229040 - 01445 Radebeul

## The property



Property ID: 25229040 - 01445 Radebeul

## The property



Property ID: 25229040 - 01445 Radebeul

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25229040 - 01445 Radebeul

## A first impression

Mit dieser Immobilie erwerben Sie eine charmante 2-Zimmer-Wohnung in einer der begehrtesten Wohngegenden von Radebeul. Das ansprechende Objekt befindet sich in einem um 1993 erbauten Mehrfamilienhaus.

Auf ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 1. OG haben Sie einen gut geschnittenen Grundriss mit hellen, großen Räumen. Das Wohn-/ Esszimmer hat ca. 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche, das Schlafzimmer umfasst eine großzügige Wohnfläche und die Küche verfügt über weitere ca. 9 m<sup>2</sup>. Jeweils vom Wohnzimmer und Schlafzimmer gelangen Sie auf einen Balkon mit Blick in Richtung Süden. Ebenfalls haben Sie die Möglichkeit die 2 Raum Wohnung zu einer 3 Raum Wohnung umzubauen.

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

Bei dieser Immobilie finden Sie im Kellergeschoss ein dazugehöriges Kellerabteil. Der Tiefgaragenstellplatz wäre beim Kaufpreis inkl.

Gern präsentieren wir Ihnen die Wohnung bei einem Besichtigungstermin.

Property ID: 25229040 - 01445 Radebeul

## Details of amenities

- \*ruhige Lage\*
- \*1. Obergeschoss\*
- \*Einbauküche VB\*
- \*Tiefgaragenstellplatz im KP enthalten\*
- \*Balkon\*
- \*Badewanne\*
- \*kann zur Drei-Raum-Wohnung umgebaut werden\*

Property ID: 25229040 - 01445 Radebeul

## All about the location

Radebeul zählt aufgrund seiner reizvollen Lage zwischen Weinbergen und Elbauen zu den bevorzugten Wohngebieten 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.

Property ID: 25229040 - 01445 Radebeul

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.3.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 154.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.  
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.

Property ID: 25229040 - 01445 Radebeul

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Kevin Hassel

---

Meißner Straße 82-84, 01445 Radebeul

Tel.: +49 351 - 89 56 134 0

E-Mail: radebeul@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)