

# Exposé

## Villa in Radebeul

### Von privat: Villa mit Baugrund vor Spitzhaus und Weinbergen



Objekt-Nr. OM-299164

### Villa

Verkauf: **890.000 €**

Ansprechpartner:  
P. Gschmeißner

01445 Radebeul  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1935	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.490,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	160,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	265,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Villa befindet sich in Familienbesitz und wurde 1935 erbaut. Auf zwei Volletagen befinden sich 5 Zimmer mit 2 Bädern und einem separaten Gäste WC im Halbgeschoss. Bei der Grundsanierung wurde 1998 zusätzlich das Dachgeschoss zu einem großzügigen Wohnraum mit eigenem Bad ausgebaut. Im Erdgeschoss befindet sich eine überdachte Terrasse, im Obergeschoss ein Balkon mit Markise. Kaminanschlüsse im EG und OG sind vorhanden.

Das Haus ist voll unterkellert. Eine Tiefgarage befindet sich im Haus, ist aufgrund ihrer Höhe allerdings nicht für Vans geeignet. Eine weitere Einzelgarage steht im Grundstück. Das Erdgeschoss ist als Hochparterre gebaut, so dass Tageslicht auch in die Kellerräume fällt.

Im Südteil des gepflegten Gartens beeindruckt eine 100-jährige Eiche. Im großzügigen hinteren Teil des Gartens befindet ein Pavillon als Freisitz.

Das Haus wird aktuell als Einfamilienhaus genutzt. Eine Nutzung als Zweifamilienhaus mit getrennten Wohnungen im Erdgeschoss und Obergeschoss mit Dachgeschoss ist möglich.

Bei der Grundsanierung in den 1990er Jahren wurde der ursprüngliche Stil erhalten. Das Dach wurde gedämmt und neu eingedeckt, das gesamte Haus neu verputzt. Die originalen Kastenfenster wurden aufgearbeitet, teilweise durch Kunststofffenster ersetzt, Rollläden wurden ergänzt.

1995 wurde eine Gaszentralheizung eingebaut. Sanitär- und Elektroinstallationen wurden komplett erneut und ergänzt.

Die Lage ist sehr zentral. Bahn- und Bushaltestellen, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Krankenhaus und Schulen sind fußläufig zu erreichen.

Weitere Nutzungsmöglichkeiten:

Der großzügige hintere Teil des Grundstücks kann abgetrennt und bebaut werden, z.B. mit einem Einfamilienhaus (Vorbescheid vorhanden).

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Bezugsfertig, möblierte Übernahme möglich.

Frei bei Eigentumsübergang

Bebaubarkeit des hinteren Grundstücks

## Lage

Radebeul - auch das "Sächsische Nizza" genannt - ist der Villenvorort der Landeshauptstadt Dresden und bildet das Herzstück der Sächsischen Weinstraße.

Das angebotene Objekt liegt in einer Top-Lage im Herzen von Radebeul - Niederlöbnitz unterhalb des sächsischen Weinwanderweges mit schönem Blick auf die umliegenden Weinberge und das Spitzhaus.

Radebeul ist eine der beliebtesten Wohngegenden in der Dresdner Region mit hoher Wohnqualität, die sich auszeichnet durch:

\* Kulturelle Vielfalt - Radebeul liegt in unmittelbarer Nähe zu

Dresden, einer Stadt mit reicher Kultur, Geschichte und vielen kulturellen Veranstaltungen. Die sächsischen Landesbühnen in Radebeul befinden sich in der Nachbarschaft.

\* Weinanbau - Radebeul ist für seinen Weinanbau bekannt und bietet eine malerische Weinlandschaft, sowie die Möglichkeit, Weingüter zu besuchen und Weinverkostungen zu erleben.

\* Natur und Erholung - Die Stadt liegt in einer schönen Umgebung mit vielen Grünflächen und Parks, die Gelegenheiten zum Wandern, Radfahren und Erholen in der Natur bieten.

\* Historisches Erbe - Radebeul selbst hat ein reiches historisches Erbe. Gut erhaltene historische Gebäude und Villen, sowie der sehr alte Baumbestand verleihen der Stadt einen charmanten und geschichtsträchtigen Charakter.

\* Sehr gute Verkehrsanbindung - Die Stadt liegt verkehrsgünstig und sehr gut angebunden an ÖPNV und Autobahn.

\* Bildungseinrichtungen - In Radebeul und der umliegenden Region gibt es verschiedene Schulen, Hochschulen und Universitäten.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	232,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Herrenzimmer EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Flur EG



# Exposé - Galerie



Flur OG



Wohnzimmer OG

# Exposé - Galerie



Balkon OG



Büro OG, als Küche nutzbar



Bad OG



# Exposé - Galerie



DG



DG



Bad DG

# Exposé - Galerie



Kellerabgang



Kellerraum



# Exposé - Galerie



Heizung



Waschkeller



Garage im Haus



# Exposé - Galerie



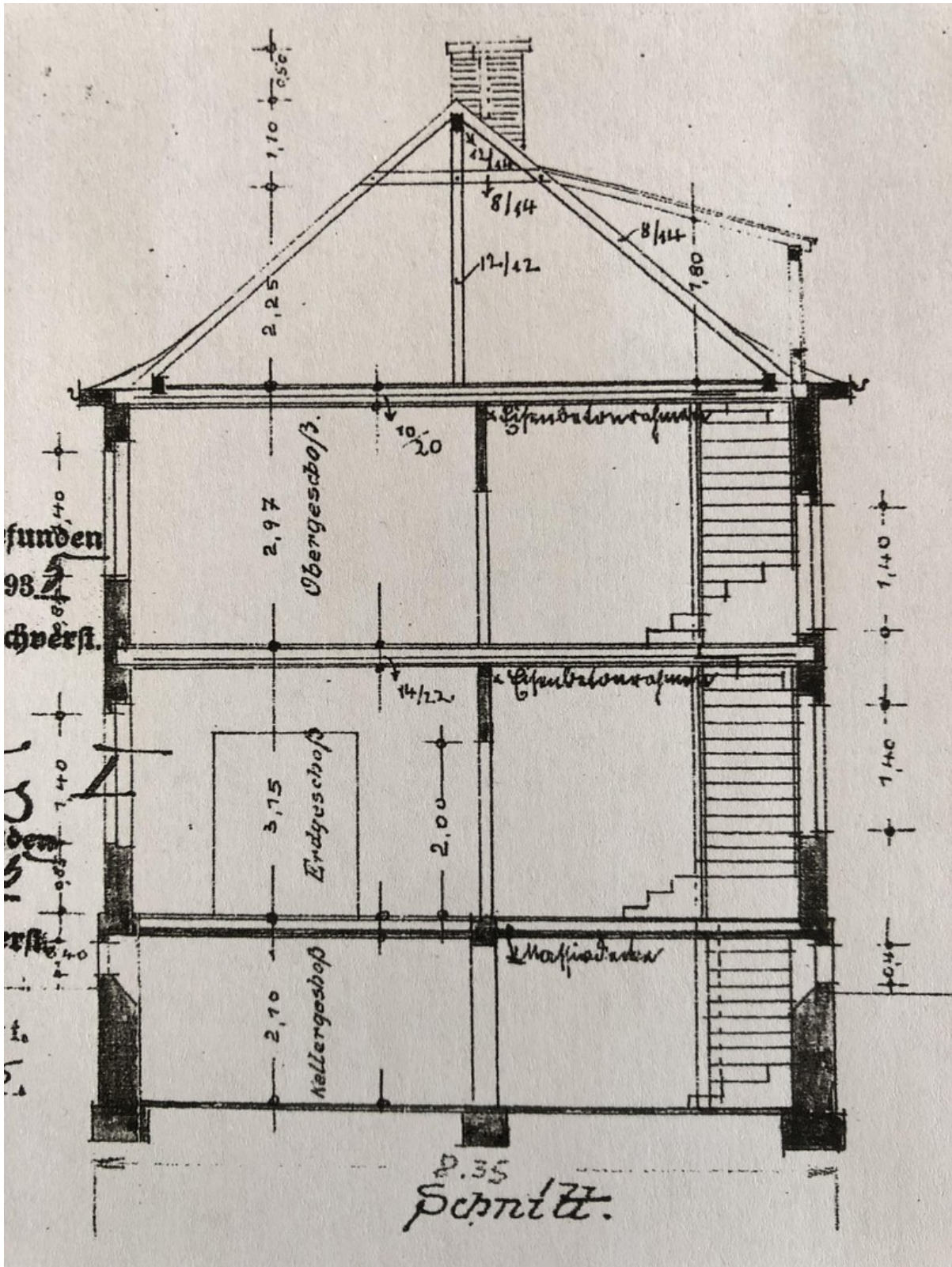
Vorgarten



Hinteres Grundstück



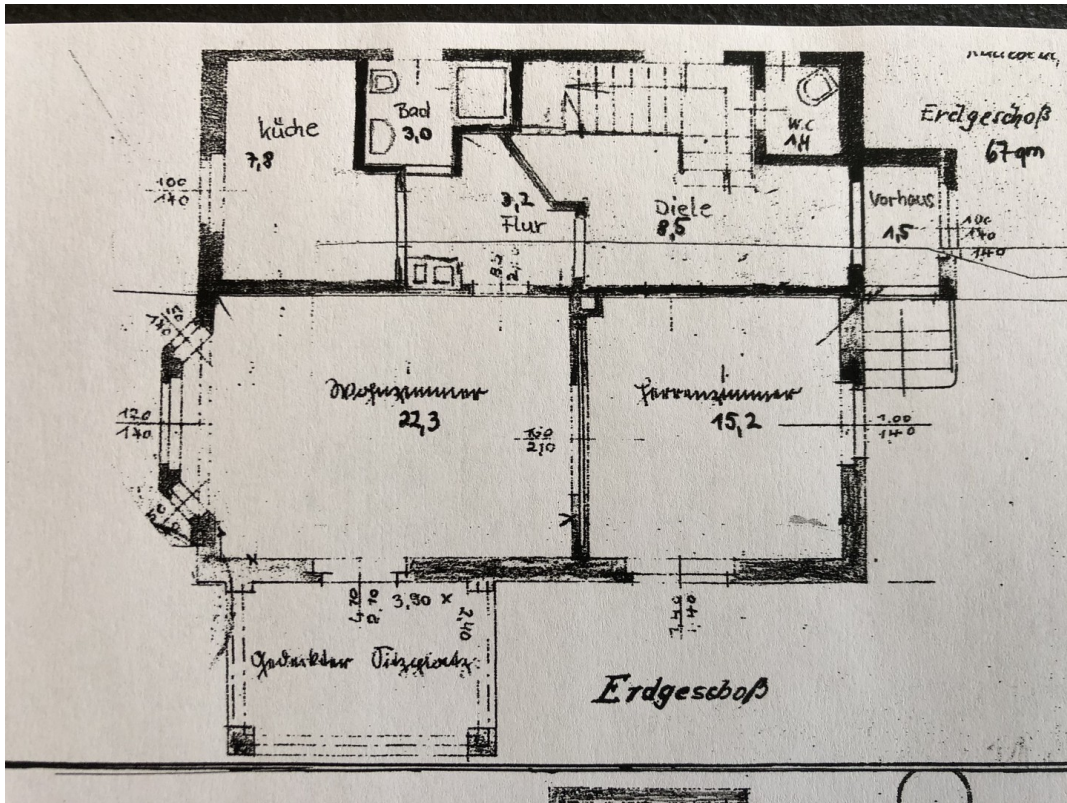
# Exposé - Grundrisse



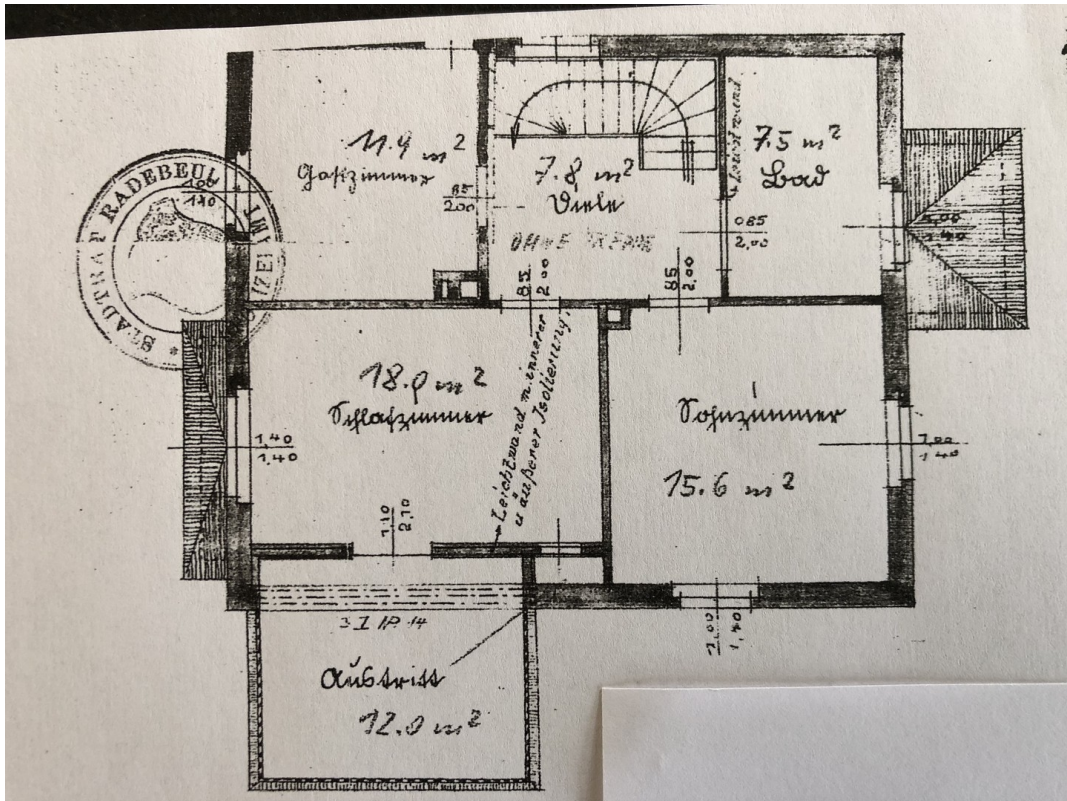
Schnitt



# Exposé - Grundrisse



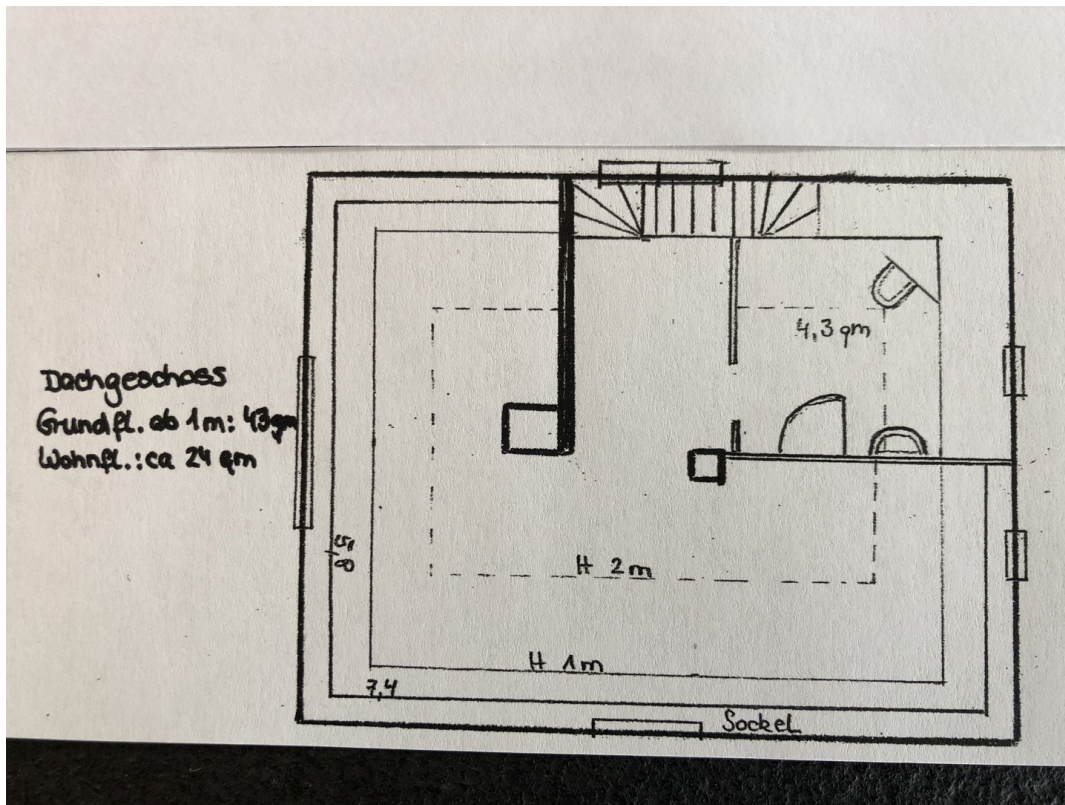
EG



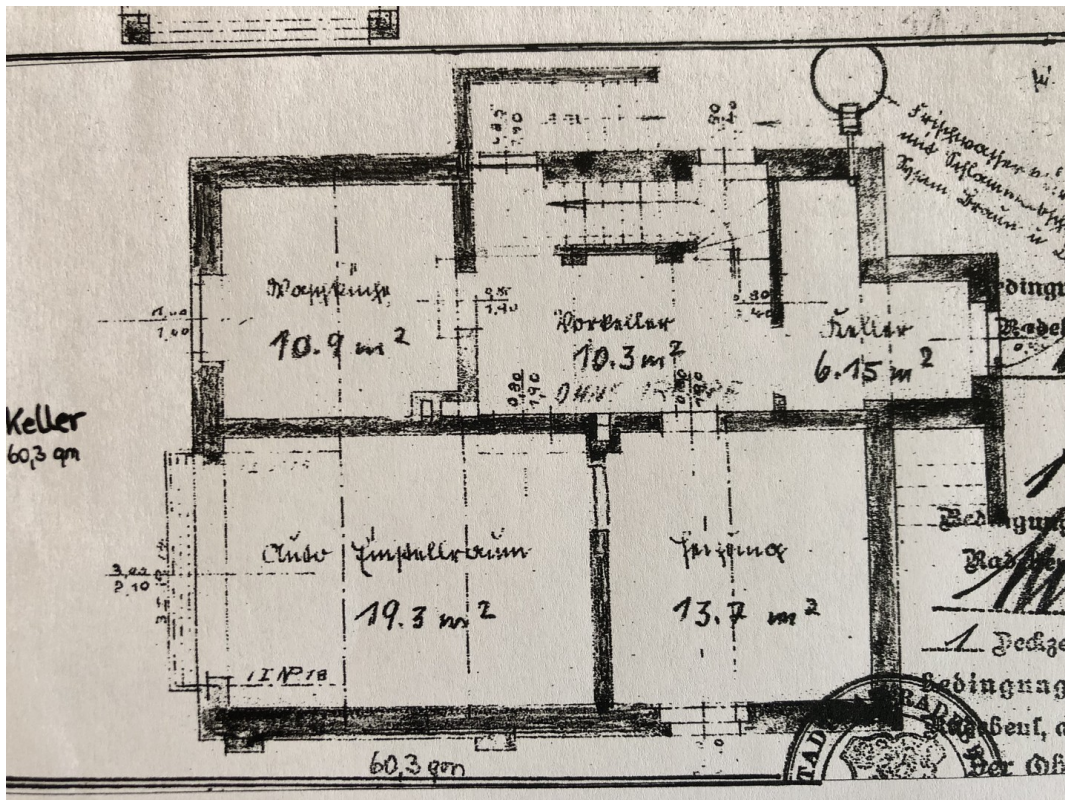
OG



# Exposé - Grundrisse



DG



Keller