

# Exposé

## Einfamilienhaus in Radis

### Repräsentative Villa mit großem Nebengelass



Objekt-Nr. **OM-327549**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **585.000 €**

Ansprechpartner:  
Ansprechpartner

06901 Radis  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

|                   |                         |               |                   |
|-------------------|-------------------------|---------------|-------------------|
| Baujahr           | 1900                    | Energieträger | Gas               |
| Grundstücksfläche | 8.114,00 m <sup>2</sup> | Übernahme     | Nach Vereinbarung |
| Etagen            | 2                       | Zustand       | modernisiert      |
| Zimmer            | 9,00                    | Badezimmer    | 2                 |
| Wohnfläche        | 275,00 m <sup>2</sup>   | Garagen       | 4                 |
| Nutzfläche        | 500,00 m <sup>2</sup>   | Heizung       | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Villa mit historischer Bausubstanz und massiver Scheune

Die Villa – Eleganz und Funktionalität

Der repräsentative Charakter der Villa wird bereits beim Betreten des Grundstücks spürbar. Die historische Bausubstanz, das durchdachte Raumkonzept und die Liebe zum Detail machen diese Immobilie zu einem unvergleichlichen Zuhause.

Grundstück ca. 8100m<sup>2</sup>

Baujahr: ca. 1900

Zimmeranzahl: 9

Wohnfläche ca. 300m<sup>2</sup>

Etagen: 2

Zusätzliche Räume: Speisekammer, Wäschekeller/Hauswirtschaftsraum

Teilunterkellert mit separatem Gartenzugang zur Küche

massive Scheune: Ca. 600 m<sup>2</sup> auf 2 Etagen, 350 m<sup>2</sup> Ausbaupotenzial im Obergeschoss

Ein Zuhause mit Geschichte und Zukunft

Diese eindrucksvolle Villa aus der Gründerzeit bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, ein historisches Wohnjuwel zu erwerben, das durch seine einzigartige Kombination aus Charme und modernem Potenzial besticht. Mit 9 großzügigen Zimmern auf zwei Etagen, einer Scheune mit beeindruckendem Ausbaupotenzial und einer Lage, die sowohl Ruhe als auch hervorragende Anbindung bietet, ist dieses Objekt der perfekte Ort für anspruchsvolle Familien, kreative Projekte oder gewerbliche Nutzung.

Aufteilung und Highlights:

Erdgeschoss:

Großzügige Wohn- und Essbereiche mit hohen Decken

Separates Arbeitszimmer – ideal für Homeoffice

Separater Eingang zur Küche vom Garten aus – ideal für Sommerfeste oder einen direkten Zugang zur Natur

Obergeschoss:

Mehrere Schlafzimmer, die durch ihre Helligkeit und die großzügigen Grundrisse überzeugen

Ein weiteres Wohnzimmer oder Lesezimmer mit Blick in den Garten

Charmante historische Elemente wie originale Türrahmen und Treppen

Kellerbereich:

Teilunterkellert und mit einem großzügigen Wäschekeller bzw. Hauswirtschaftsraum ausgestattet

Die Villa wird durch eine zuverlässige Gastherme beheizt und bietet durch den geplanten Glasfaseranschluss ab 2025 eine zukunftssichere Infrastruktur für digitale Bedürfnisse.

Die Scheune – Raum für Visionen

Ein absolutes Highlight dieses Anwesens ist die massive Scheune. Mit einer Gesamtfläche von ca. 600 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen und einem Ausbaupotenzial von ca. 350 m<sup>2</sup> im Obergeschoss

eröffnet sich hier eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten. Ob Sie einen großzügigen Atelierbereich, ein Loft, zusätzliche Wohnräume oder eine Gewerbeeinheit planen – Ihrer Kreativität sind keine Grenzen gesetzt.

Ausstattung und Nutzung:

Kunststofffenster sorgen für eine solide Dämmung

Ein Teil der Scheune wird bereits als Werkstatt genutzt

Neu eingebautes großes Tor ermöglicht eine bequeme Zufahrt und vielseitige Nutzung

Die ausgezeichnete Bausubstanz garantiert langfristige Stabilität und Langlebigkeit

Einsatzmöglichkeiten – Wohnen, Arbeiten, Vermieten

Dieses außergewöhnliche Anwesen eignet sich nicht nur hervorragend als privater Wohnsitz, sondern bietet auch vielfältige Möglichkeiten zur gewerblichen Nutzung.

## **Ausstattung**

Besonderheiten: Gasheizung, Glasfaseranschluss geplant (2025), gewerbliche Nutzung möglich

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## **Lage**

Lage: Kemberg-Radis, nur 15 Minuten Zufahrt von Lutherstadt-Wittenberg

Die Umgebung – Perfekte Balance zwischen Ruhe und Infrastruktur

Die Lage in Kemberg-Radis verbindet ländliche Idylle mit praktischer Nähe zu urbanen Zentren.

Entfernungen und Infrastruktur:

Nur 1 Minute Fußweg zum Bahnhof, von dort aus in 15 Minuten in Lutherstadt-Wittenberg, ca. 30 Min. bis Leipzig Hbf

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und Blumenläden in direkter Umgebung

Vielfältige Gastronomieangebote: Restaurants und Cafés laden zum Verweilen ein

Gesundheitsversorgung durch mehrere Ärzte und eine Apotheke vor Ort

Freizeitangebote wie Fitnessstudio, Modegeschäfte, Schuhladen und Postannahmestelle

Erholung in der Natur durch die umliegenden Wälder und Sportmöglichkeiten in der Nähe

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 112,87 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | D                             |

## Exposé - Galerie



Aussenansicht

# Exposé - Galerie



Nebenglass



Nebenglass

# Exposé - Galerie



Wohnen EG



Wohnen EG

# Exposé - Galerie



Küche



Duschbad EG

# Exposé - Galerie



Flur EG



Flur OG



# Exposé - Galerie



Zimmer OG



Zimmer OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Zimmer OG

# Exposé - Galerie



Kammer OG



Keller

# Exposé - Galerie



Waschküche



Dachboden

# Exposé - Galerie



Aussenansicht



Aussenansicht

# Exposé - Galerie



Aussenansicht



Garten

# Exposé - Galerie



Eingang Küche

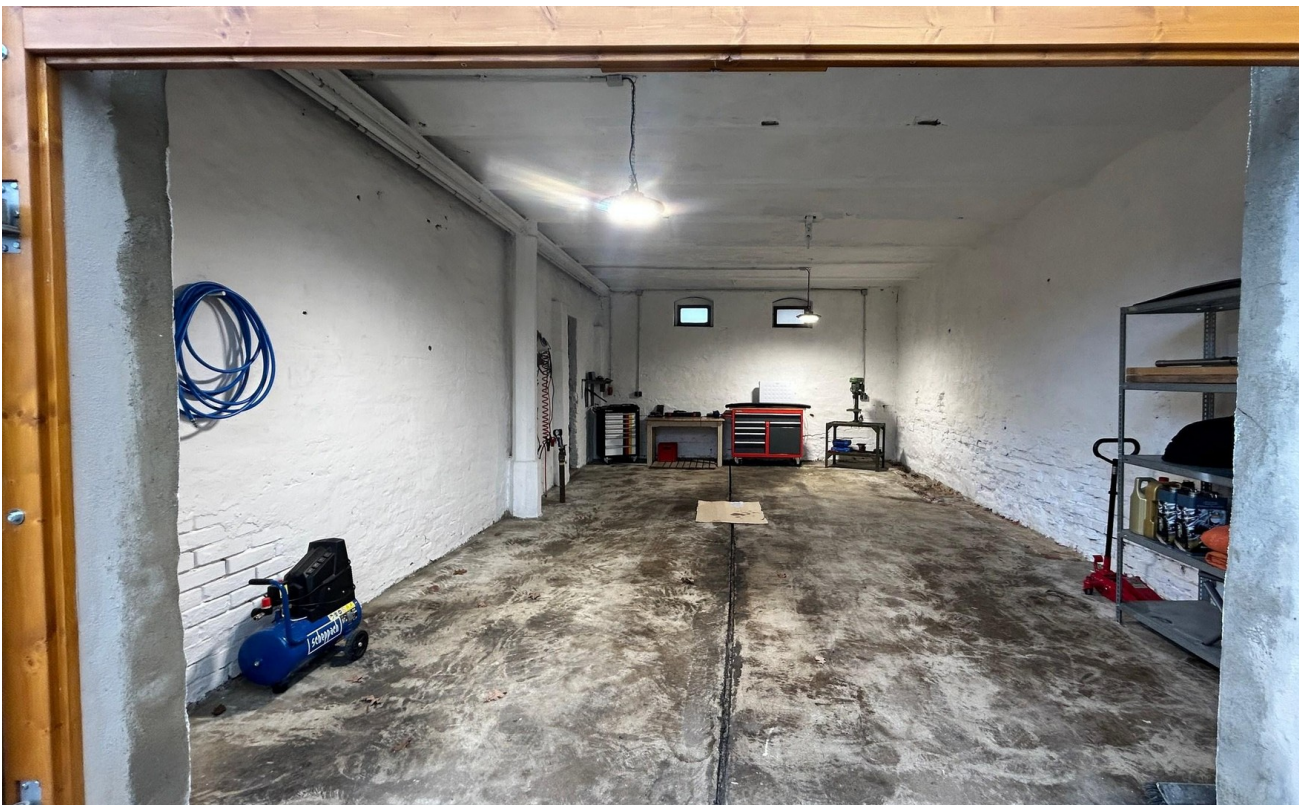


Nebenglass

# Exposé - Galerie



Scheune



Nebenglass



# Exposé - Galerie



Scheune



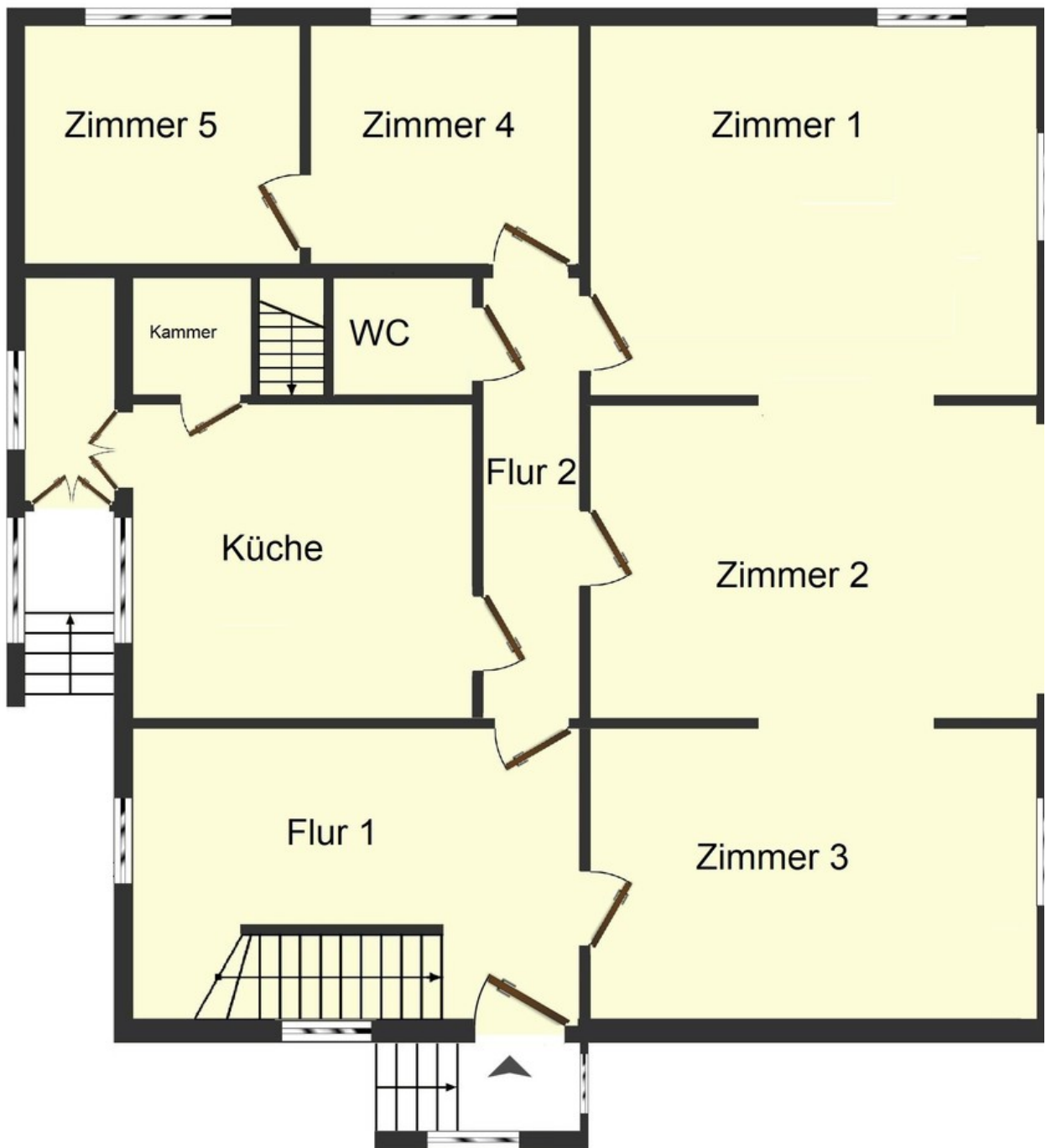
Scheune

# Exposé - Galerie



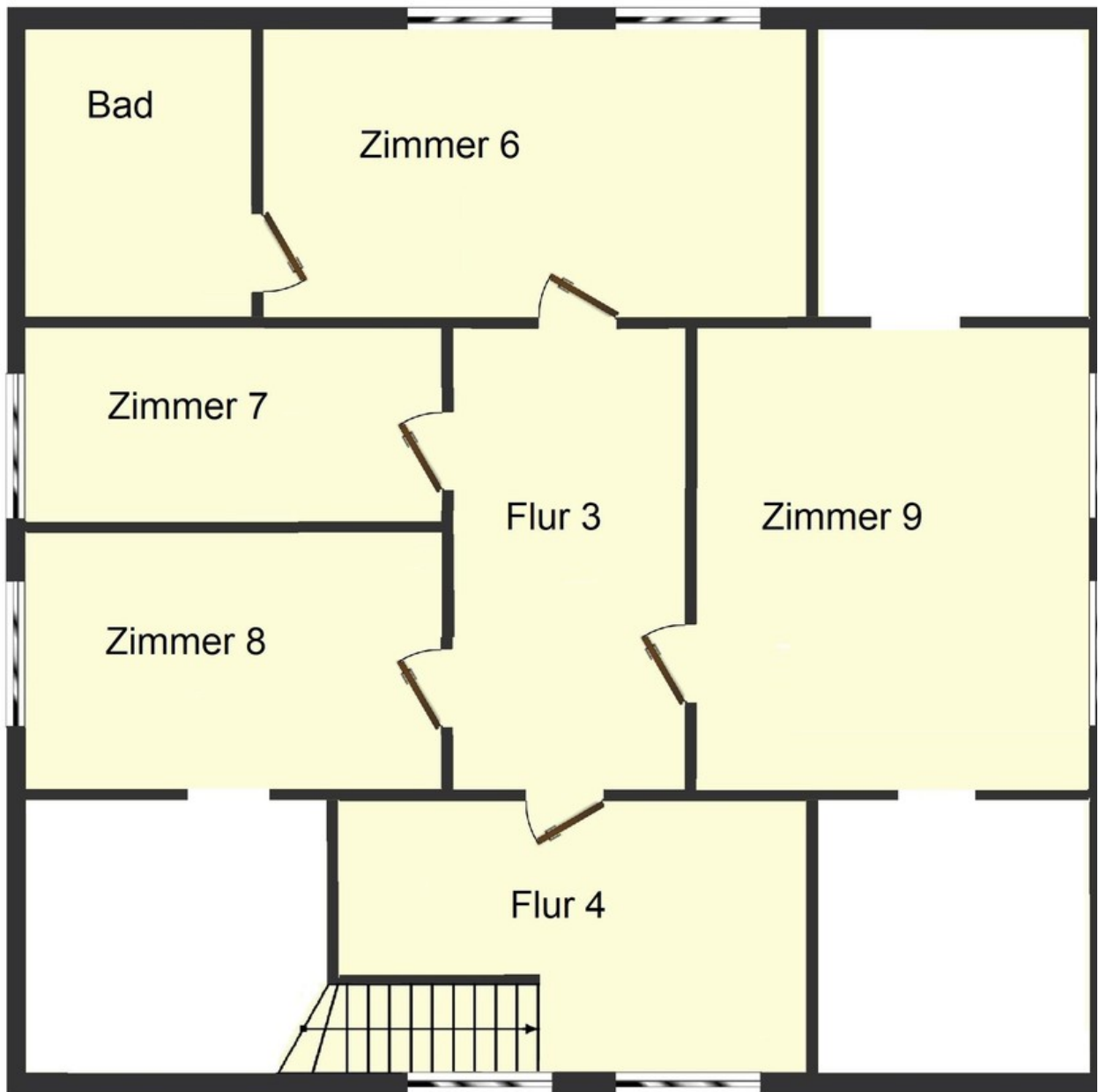
Scheune

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss