

EXIT IMMOBILIEN

Immobilien-Exposé

**+++ Charmante DG-Altbauwohnung in
bester Lage von Radebeul mit zwei
Balkonen & Stellplatz +++**

Objekt-Nr.:

151

Reserviert

in Radebeul



Details

Vermietet

Denkmalschutz

Gäste-WC

Kaufpreis

249.000 €

Hausgeld

614 €

Wohnfläche

ca. 84,1 m²

Zimmer

3

Grundstücksfläche

ca. 1.190 m²

Balkon/Terrasse Fläche

ca. 11,1 m²

Provisionspflichtig

Ja

Modernisierungen

2021

Vermietet

Ja

Baujahr

1905

Kategorie

Standard

Zustand

gepflegt

Denkmalschutz

Ja

Unterkellert

Ja

Etage

3

Etagen

3

Schlafzimmer

2

Badezimmer

1

Balkone

1

Bad mit

Wanne, Fenster

Küche

Einbauküche

Boden

Fliesen, Parkett

Gäste-WC

Ja

Käuferprovision

3,57%

Beschreibung

Die zum Verkauf stehende Altbau-Eigentumswohnung liegt in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in einer der begehrtesten Wohnlagen Radebeuls.

Die im Dachgeschoss gelegene 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 84,07 m² befindet sich in einem um 1905 errichteten, sehr gepflegten Mehrfamilienhaus. Die Immobilie wurde 1999 kernsaniert. Im Jahr 2023 erfolgte eine vollständige Neueindeckung des Dachs, und 2024 wurde eine moderne Gaszentralheizung installiert. Zudem wurden das Badezimmer und das Gäste-WC ca. 2020/2021 vollständig modernisiert, und im selben Zeitraum wurde eine hochwertige Einbauküche eingebaut.

Das Mehrfamilienhaus umfasst insgesamt 6 Wohneinheiten und zeichnet sich durch seine zentrale und dennoch ruhige Lage aus. Die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) besteht aus insgesamt 6 Wohneinheiten, wobei kein Mehrheitseigentümer vorhanden ist.

Zur Wohneinheit gehören ein eigenes Kellerabteil sowie ein Außenstellplatz. Den Hausbewohnern stehen zudem ein gemeinschaftlich genutzter Fahrrad- und Kinderwagenraum sowie der gepflegte Außenbereich zur Verfügung.

Sie betreten die Wohnung über eine einladende Diele, die ausreichend Platz für eine Garderobe und Stauraum bietet. Linkerhand befindet sich das separate WC, während sich geradeaus die offene Küche mit Essbereich erstreckt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den nach Osten ausgerichteten Balkon, der sich ideal für ein Frühstück in der Morgensonne eignet.

Die Küche geht fließend in den großzügigen Wohnbereich über, der eine freundliche und offene Atmosphäre schafft. Rechterhand der Diele befindet sich das helle Schlafzimmer mit ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen. Direkt daneben liegt ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet. Von hier aus haben Sie Zugang zum zweiten Balkon, der nach Westen ausgerichtet ist und perfekte Bedingungen für entspannte Abendstunden bietet.

Das moderne Tageslichtbadezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und sorgt für eine angenehme Wohlfühlatmosfera. Die gelungene Raumaufteilung mit zwei Balkonen bietet höchsten Wohnkomfort und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und bietet somit eine attraktive Möglichkeit als Kapitalanlage.

Überblick:

- 3-Zimmer-Wohnung, ca. 84,07m² Wohnfläche, Kellerabteil, Außenstellplatz (Nr.5)
- Nettokaltmiete gesamt/p.m.: 795,00 € (9.540,00 € p.a.)
- Kaltmiete p.m.: 755,00 € (ca. 9 €/m²)
- Stellplatz p.m.: 40,00 €

- Hausgeld: 614,00 € p.m.
- Nicht umlagefähiges HG (inkl. monatlicher EHR von 138,00 €/p.m.): 289,22 €/p.m.
- Erhaltungsrücklage WEG (WE) gesamt: 26.595,52 € (Stichtag: 31.03.2023)

- Mietverhältnis seit: 12/2023

Abkürzungen:

HG = Hausgeld

EHR = Erhaltungsrücklage

p.m. = pro Monat

p.a. = pro Jahr

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung!

Ausstattung

WE 6 im Dachgeschoss mit ca. 84,07 m² Wohnfläche

- Außenstellplatz Nr. 5
- 3 Zimmer-Wohnung
- Baujahr 1905
- Kernsanierung 1999
- Modernisierung Badezimmer und Gäste-WC 2020/2021
- neues Gaszentralheizung 2024 und Neueindeckung des Dachs 2023
- Fußböden: Parkett und Fliesen
- Einbauküche von 2020/2021
- offene Küche
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne
- West-Balkon und Ost-Balkon
- Holz-Isolierglasfenster
- Fahrrad- und Kinderwagen Abstellmöglichkeit
- Kellerabteil
- gemeinsamer Außenbereich

Sonstiges

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Darstellungen und Preise basieren ausschließlich auf Informationen des Eigentümers oder eines Dritten. Eine Haftung unsererseits ist daher ausgeschlossen.

Lage & Umgebung

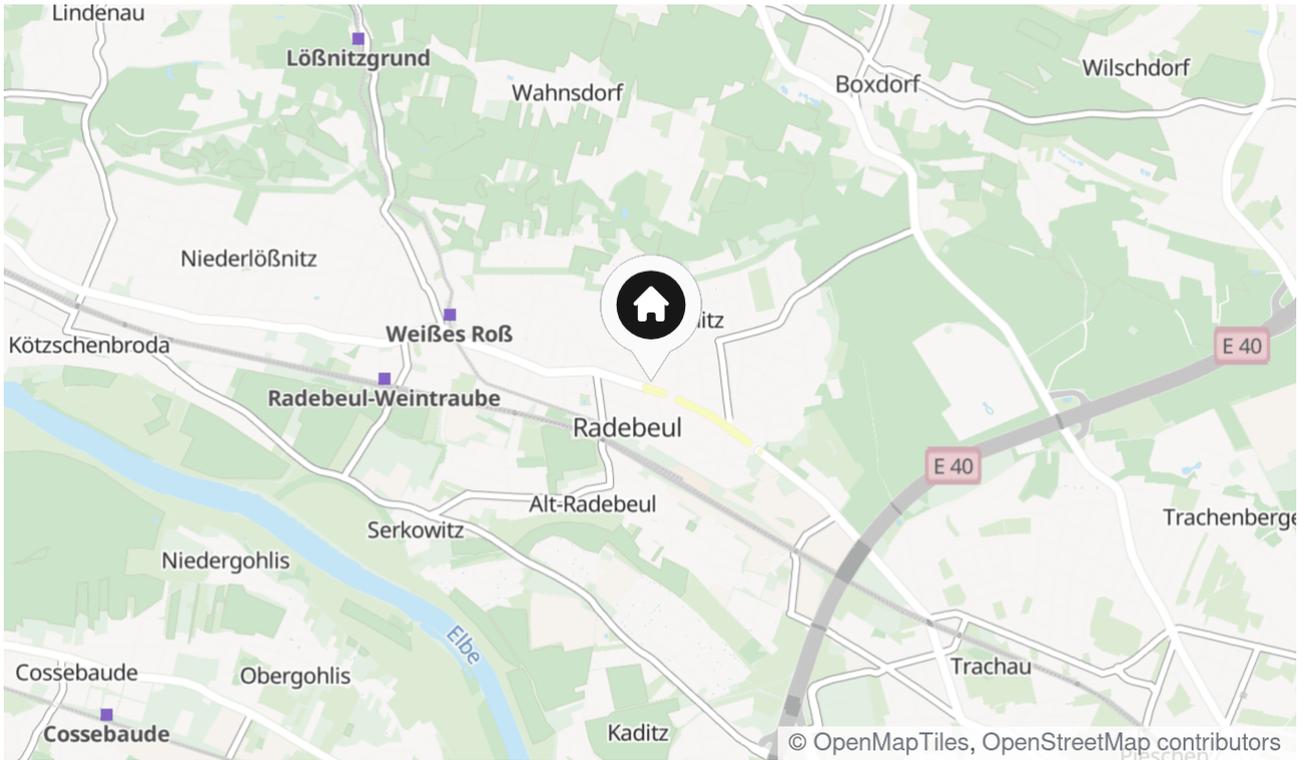
01445 Radebeul

Diese attraktive Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen von Radebeul, einer charmanten Stadt vor den Toren Dresdens. Die Umgebung besticht durch eine gelungene Kombination aus städtischem Komfort und naturnahem Wohnen. Geprägt von eleganten Villen, gepflegten Wohnhäusern und viel Grün, zählt diese Lage zu den bevorzugten Wohngebieten der Region.

Die Nähe zu den Elbhängen und Weinbergen verleiht der Umgebung ein einzigartiges Flair. Nur wenige Minuten entfernt erstrecken sich weitläufige Weinberge und idyllische Wanderwege, die zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einladen. Gleichzeitig bietet die zentrale Lage eine hervorragende Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und medizinischen Einrichtungen in unmittelbarer Umgebung.

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Die Dresdner Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreichbar. Die Straßenbahn- und S-Bahn-Stationen befinden sich in bequemer Nähe und ermöglichen eine schnelle Anbindung an das Zentrum von Dresden sowie an weitere Ziele in der Region. Die nahe gelegene Autobahn A4 sorgt zudem für eine schnelle Verbindung nach Leipzig, Chemnitz oder Prag.

Diese Wohnlage überzeugt nicht nur durch ihre hervorragende Infrastruktur, sondern auch durch eine hohe Lebensqualität. Die Mischung aus Ruhe, guter Erreichbarkeit und naturnaher Umgebung macht diese Immobilie zu einer idealen Wahl für alle, die gehoben wohnen und dennoch die Nähe zur Stadt nicht missen möchten.



Energieausweis

Baujahr

1905

Energieausweistyp

Verbrauch

Gültig bis

14.08.2034

Endenergieverbrauch

140,5 kWh/(m²a)

Mit Warmwasser

Ja

Energieeffizienzklasse

E

Wesentlicher Energieträger

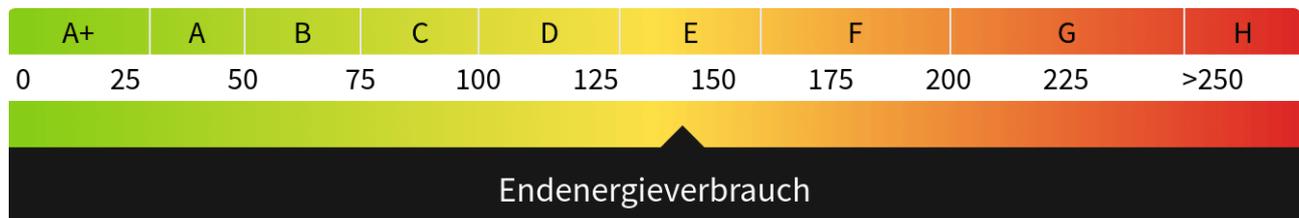
Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Zentralheizung





Luftaufnahme



Luftaufnahme



Außenaufnahme



Zuwegung



Außenaufnahme



Luftaufnahme



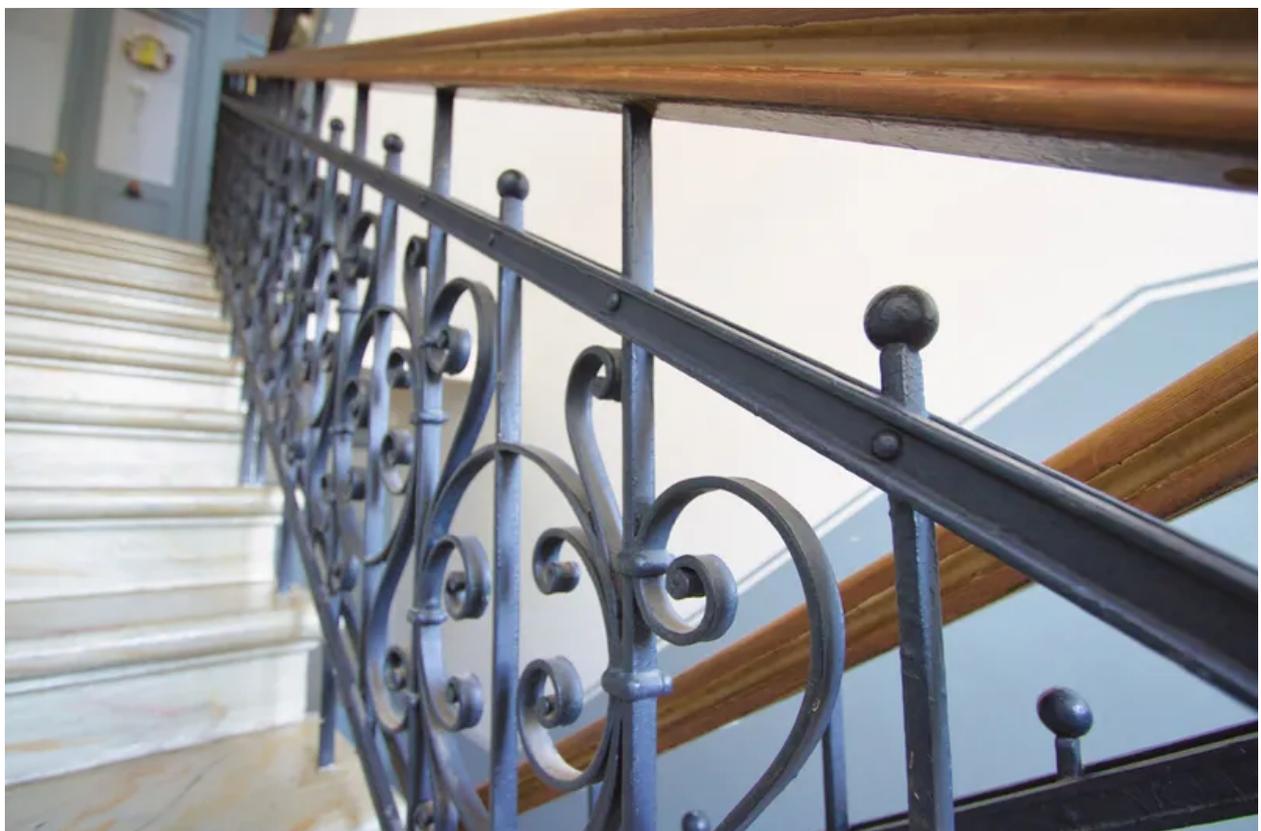
Außenaufnahme



Zugang Haus



Treppenhaus



Detail Treppenhaus



Treppenhaus



Zugang Wohnung



Diele



Diele



Wohnzimmer



Wohnzimmer



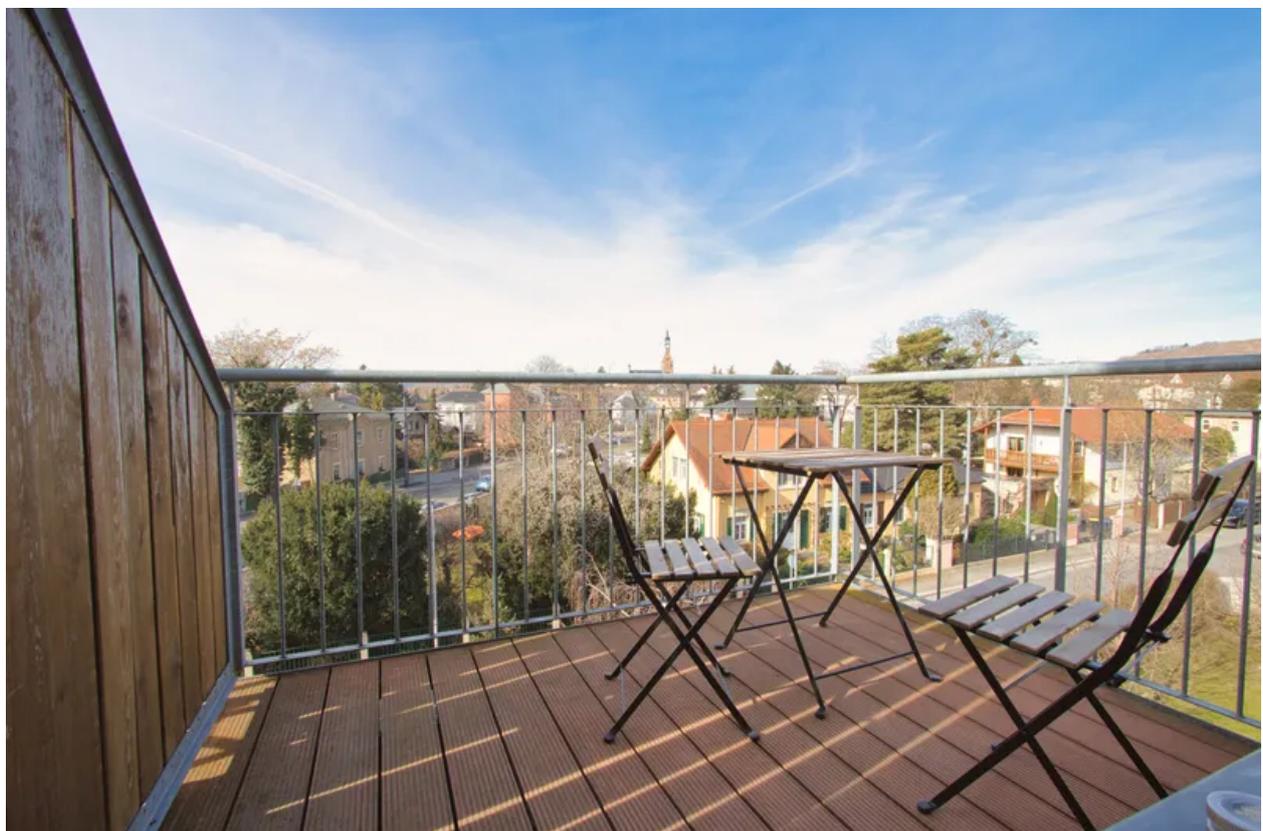
Essbereich



Küche



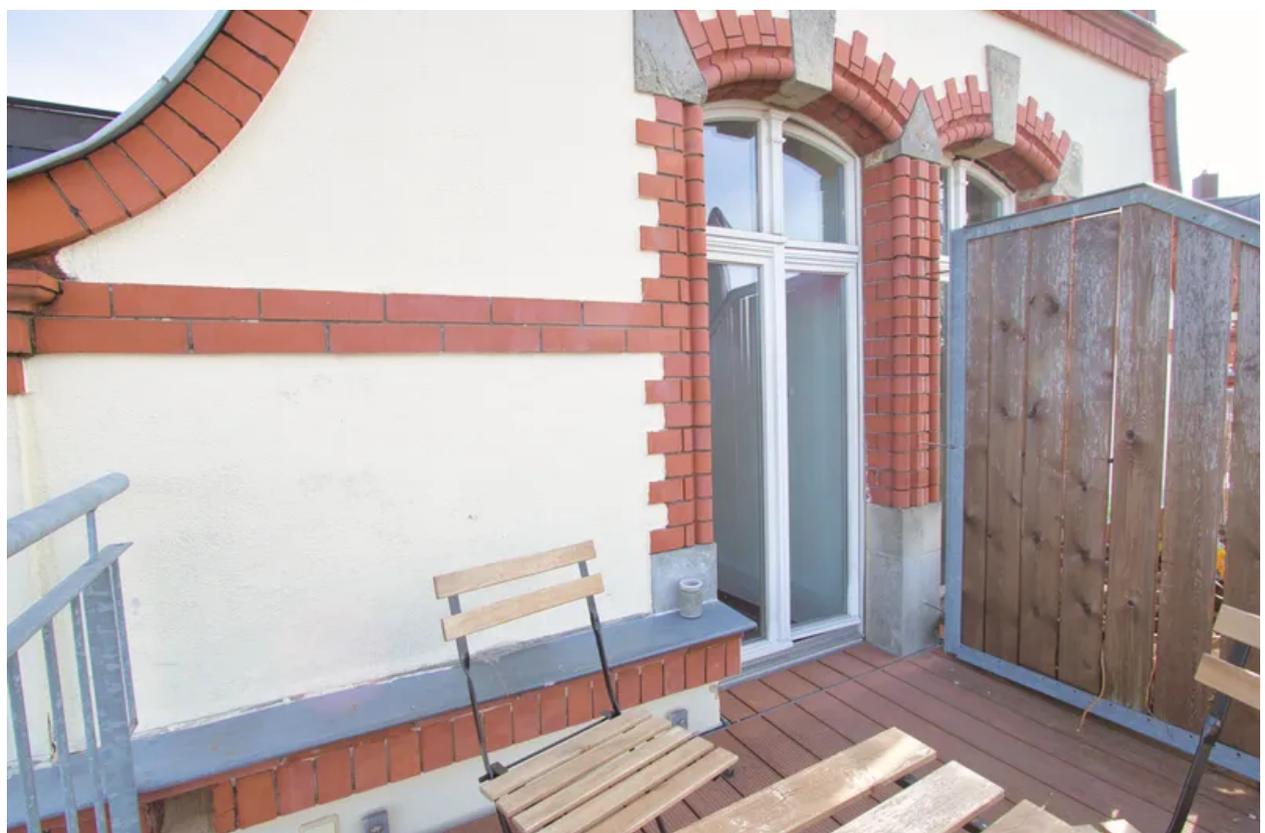
Küche



Ost-Balkon



Aussicht Ost-Balkon



Ost-Balkon



Küche



Gäste-WC



Diele



Badezimmer



Badezimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



West-Balkon



Aussicht West-Balkon



West-Balkon



Treppenhaus/Zugang Keller



Zentralheizung



Zentralheizung



Kellerabteil



Fahrrad- und Kinderwagenraum



Fahrrad- und Kinderwagenraum



Außenbereich



Stellplätze



Außenaufnahme



Außenaufnahme



Luftaufnahme



Luftaufnahme



Luftaufnahme

Kontakt

EXIT Immobilien

Radeberger Straße 21

01328 Dresden

Telefon: 01621766880

E-Mail: info@exit-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Calvin Linke

Impressum

www.exit-immobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.exit-immobilien.de

