

Exposé

Penthouse in Radebeul

**3 Zi Penthouse in bester Lage, sonnig, ruhig, 30qm
umlaufende Dachterrasse, 2 Parkplätze**



Objekt-Nr. OM-434744

Penthouse

Verkauf: **325.000 €**

Ansprechpartner:
Frau Pittroff

Wasastr. 63
01445 Radebeul
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1997	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	86,80 m²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	375 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Mehrfamilienhaus liegt ruhig und idyllisch in einem großen Grundstück mit altem Baumbestand in der Wasastraße 63 in Radebeul. Die Nachbarbebauung in dieser gehobenen Wohngegend besteht aus stilvollen Villen und aufwändig restaurierten Ein- und Mehrfamilienhäusern mit großzügigen und schön begrünten Gärten.

Die 3-Zimmer Wohnung im 3. Stock ist sehr hell und sonnig und besticht durch Ihren gut geschnittenen Grundriss und den vielen großen Fenstern und Türen zur Dachterrasse. Schon beim Betreten der Wohnung wird man im Flur von dem Tageslicht des Deckenfensters (Oberlicht) angenehm überrascht. Da die Wohnung nach Osten, Süden und Westen ausgerichtet ist, hat man bei schönem Wetter den ganzen Tag Sonne. Das spart Heizkosten in den kälteren Monaten.

Von der umlaufenden Dachterrasse genießt man einen traumhaft schönen Ausblick auf Bäume und Gärten und in der Ferne kann man die Elbhänge und die Weinberge sehen.

Der große gepflegte Garten hinter dem Haus kann von allen Hausbewohnern genutzt werden kann.

Im Haus befinden sich 11 Wohnungen. Die Bewohner sind sehr nett und hilfsbereit. Das Haus wird von einer Hausverwaltung verwaltet und von einem Hausmeister/Reinigungsdienst betreut.

Falls Sie die Wohnung nicht selbst bewohnen, sondern als Kapitalanlage vermieten möchten:

Bei einer Vermietung wäre eine Grundmiete zwischen 11 und 12 Euro pro qm zzgl. 50 Euro für die PKW-Stellplätze erzielbar.

Falls Sie noch weitere Fragen haben oder einen Besichtigungstermin ausmachen möchten, können Sie mich per E-Mail erreichen: mail.pittroff(at)gmx.de

Ausstattung

Die Wohnung besteht aus dem Wohnzimmer, 2 weiteren Zimmern (Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer), der Küche, dem Bad, dem Flur, dem Abstellraum und der großzügigen umlaufenden Dachterrasse (30,2 qm) hauptsächlich zur Süd- und Westseite.

In allen Zimmern ist hochwertiges Laminat verlegt. Küche, Flur und Bad sind mit Fliesen ausgestattet. Die gesamte Wohnung ist mit Rolläden an den Fenstern/Balkontüren ausgestattet.

Die Küche ist sehr geräumig, so dass noch ein kleiner Tisch mit 2 Stühlen Platz findet.

Küche und Wohnzimmer verbindet zusätzlich eine weiße zweiteilige Flügeltüre (links und rechts aufklappbar). Die Flügeltüren können geschlossen werden oder auf der Wohnzimmerseite an die Wand geklappt werden, so dass, wenn gewünscht ein direkter freier Durchgang zwischen Wohnzimmer und Küche besteht.

Gleich neben der Küche befindet sich ein praktischer Abstellraum mit zusätzlichem Stauraum.

Das Badezimmer ist mit einer Wanne mit Duschvorrichtung, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet und hat ein kleines Fenster Richtung Weinberge. Ein Waschmaschinenanschluß ist auch vorhanden.

Die traumhafte Dachterrasse ist von der Küche (Südseite), vom Wohnzimmer (Süd- und Westseite), vom Schlafzimmer (Westseite) und vom Arbeitszimmer (Westseite) aus zugänglich. Dort oben genießt man einen herrlichen Rundum-Ausblick auf viel Grün, schöne Häuser und Villen mit großzügigen Gärten, die Elbhänge und die Weinberge.

Zur Wohnung gehört ein gemauerter und dadurch uneinsehbarer trockener Kellerraum. Für das Trocknen der Wäsche kann man den Trockenraum im Keller benutzen.

Im Haus gibt es keinen Aufzug. Dadurch sparen Sie sich zusätzliche Nebenkosten für den Betrieb und die Wartung des Aufzugs.

Ihre Fahrzeuge können Sie auf dem zur Wohnung gehörenden Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage und auf dem zur Wohnung gehörenden eigenen Stellplatz auf dem Grundstück vor dem Haus parken. Kein Problem also, wenn Sie zwei Autos parken möchten. Der Duplex-Stellplatz (7.000 Euro) und der Außen-Stellplatz vor dem Haus (3.000 Euro) sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad

Sonstiges

Die Grundfläche der Wohnräume beträgt 71,7 qm (siehe auch Grundriss mit qm-Angaben aller Zimmer). Die Grundfläche des Balkons beträgt 30,2 qm und wurde zur Hälfte (15,1 qm) zur Wohnfläche dazu gerechnet.

Die Gesamt-Wohnfläche beträgt somit 86,8 qm.

Das Hausgeld beträgt monatlich 375 €. Darin enthalten sind 75 € für die Rücklagen.

Die Wohnung wurde laufend gepflegt und renoviert:

- neue Bodenbeläge 2015
- teilweise Dämmung der äußeren Außenwand 2016
- Fenster- und Türrahmen renoviert und außen gestrichen 8/2019
- Oberlicht im Flur neu 2/2020
- Wände und Decken gestrichen 10/2025
- Heizkörper gestrichen 10/2025

Das Anwesen wurde laufend gepflegt und renoviert:

- neues Garagentor 2011
- Dachsanierung 2014
- Fassadeninstandsetzung 2018
- Erneuerung der Antriebstechnik des Tiefgaragentors 2020
- Erneuerung Pflasterung Eingangsbereich 2020
- Erneuerung des zur Wohnung gehörenden Tiefgaragenplatzes 2024

Zusammenfassend nochmals alle Highlights:

- absolut ruhige und grüne Lage
- gehobene Wohngegend
- schöner Ausblick im 3. Stock
- umlaufende Dachterrasse mit 30 qm hauptsächlich zur Süd- und Westseite
- viele große Fenster und 4 Balkontüren zur Dachterrasse
- Rolläden an allen Fenstern
- Oberlichtfenster im Flur
- Bad mit Fenster
- hochwertiges Laminat in allen Zimmern

- zusätzlicher Abstellraum in der Wohnung
- teilweise wärmegedämmte Außenmauern
- Kellerraum trocken und uneinsehbar
- Tiefgaragenplatz und eigener Stellplatz vor dem Haus
- großer schöner Garten für alle Hausbewohner

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Alle Informationen und Daten wurden nach bestem Wissen gemacht.

Lage

Die Wasastraße ist eine ruhige, aber trotzdem zentral gelegene Seitenstraße in Oberlößnitz (Radebeul-Ost). Einkaufsmöglichkeiten, sowie Bäckereien, Cafés, Restaurants, Supermärkte und Ärzte sind in unmittelbarer Nähe und gut zu Fuß zu erreichen. Außerdem gibt es einige Grün- und Parkanlagen, Bars und Restaurants, Modegeschäfte, Fitnessstudios, zwei Gymnasien, ausreichend Mittel- und Grundschulen, Stadtbibliotheken und Kitas.

Die Dresdner Innenstadt ist mit der S-Bahn oder der Straßenbahn bequem und schnell zu erreichen. Als Autofahrer sind Sie in wenigen Minuten an einer der beiden Autobahn-Anschlussstellen "Dresden-Neustadt" oder "Dresden-Wilder Mann".

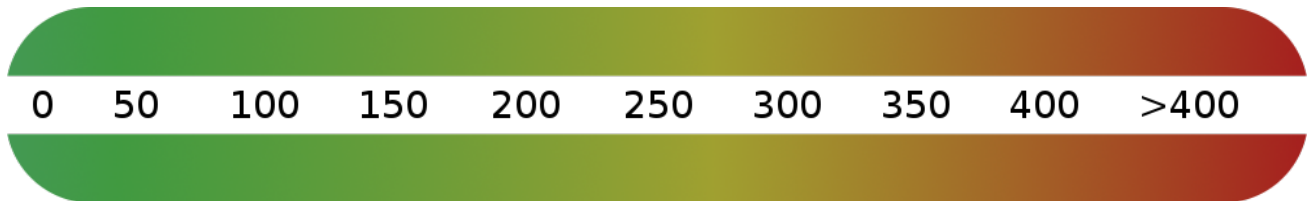
Radebeul zählt zu den begehrtesten Wohnlagen am Dresdner Stadtrand. Die lebenswerte Villen- und Gartenstadt liegt 2 km nordwestlich von Dresden zwischen der Elbe im Süden und den Weinhängen im Norden. Günstige klimatische Bedingungen erlauben den Weinanbau an den sonnigen Hängen des Elbtals. Radebeul wird aufgrund seiner idyllischen Lage an der Lößnitz, seinen schicken Villen, die oftmals Schlössern gleichen und seinen Weinbergen auch gerne "Sächsisches Nizza" genannt. Beliebt ist Radebeul vor allem wegen seiner phantastischen Lage am Elbhochufer und dem damit verbundenen milden Klima. Erholungs- und Ausflugsmöglichkeiten bieten sich hier ebenso wie Kunst und Kultur. Der Charme der Stadt und die unmittelbare Nähe zu Dresden machen das Wohnen hier so lebenswert.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	134,70 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Dachterrasse zum Süden

Exposé - Galerie



Wohnzimmer zum Süden u. Westen



Zimmer 1 zum Garten im Westen

Exposé - Galerie



Küche zum Süden



Küche mit Flügeltüre zum WZ

Exposé - Galerie



Zimmer 2 zum Garten im Westen



Bad mit Fenster

Exposé - Galerie



Ausblick von der Dachterrasse



Ausblick von der Dachterrasse

Exposé - Galerie



Ausblick von der Dachterrasse



Ausblick von der Dachterrasse

Exposé - Galerie



Garten für alle Hausbewohner



Wasastraße

Exposé - Galerie



Duplex Parkplatz in Tiefgarage



Haus Westseite zum Garten

Exposé - Galerie

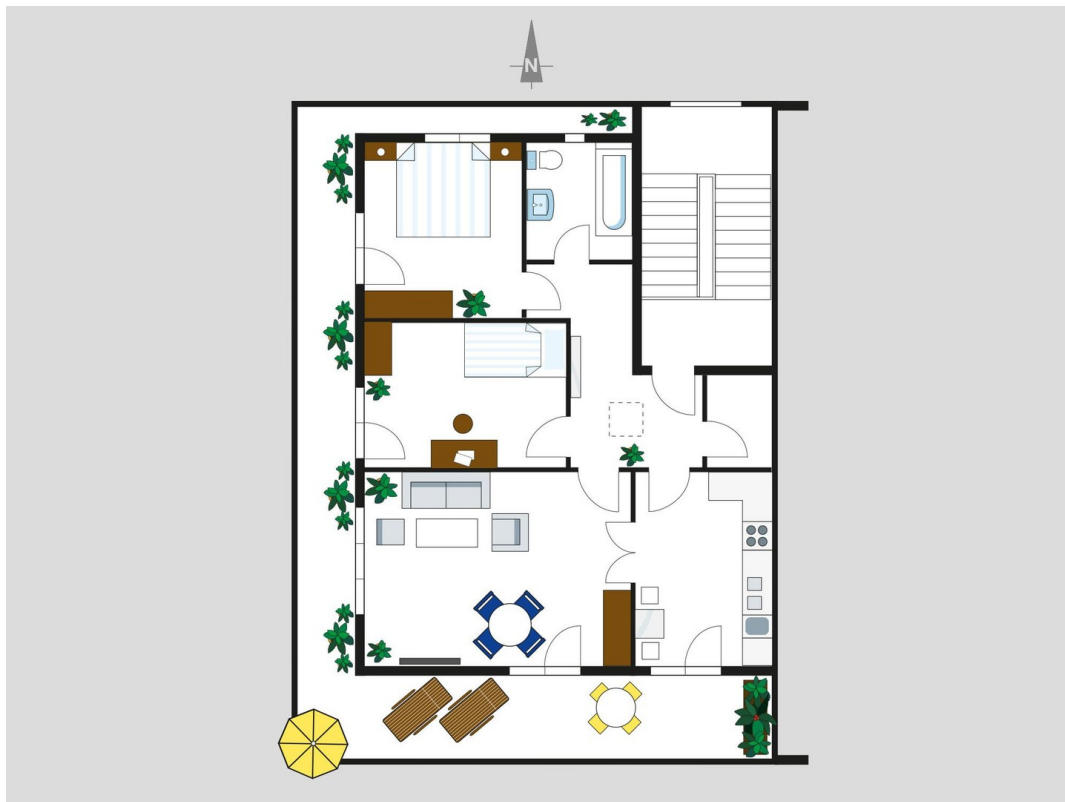


Haus Südseite

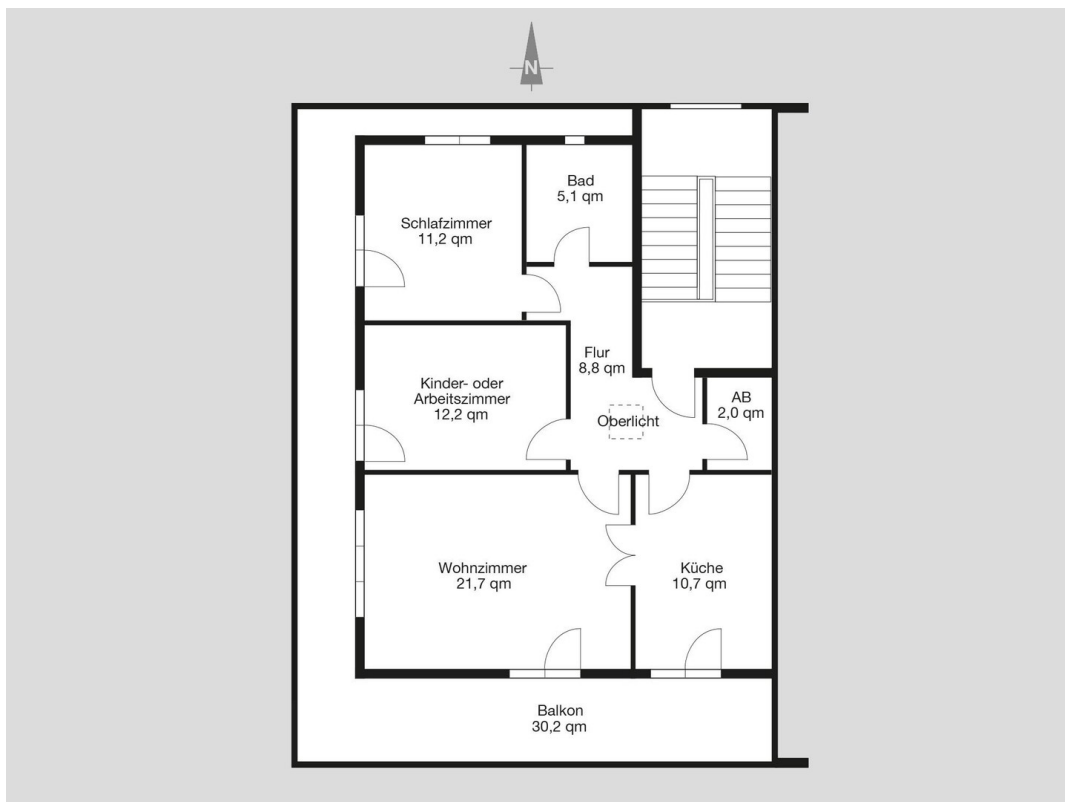


Haus Ostseite u Stellplatz Whg

Exposé - Grundrisse

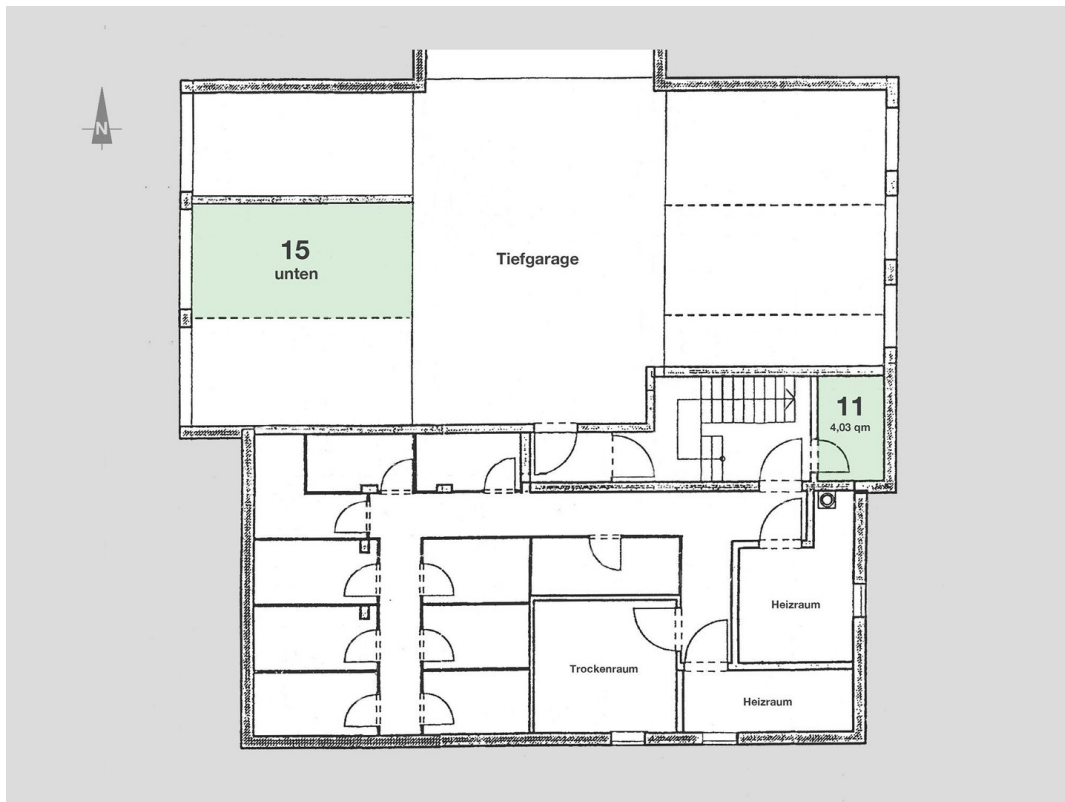


Grundriss mit Einrichtungsidee

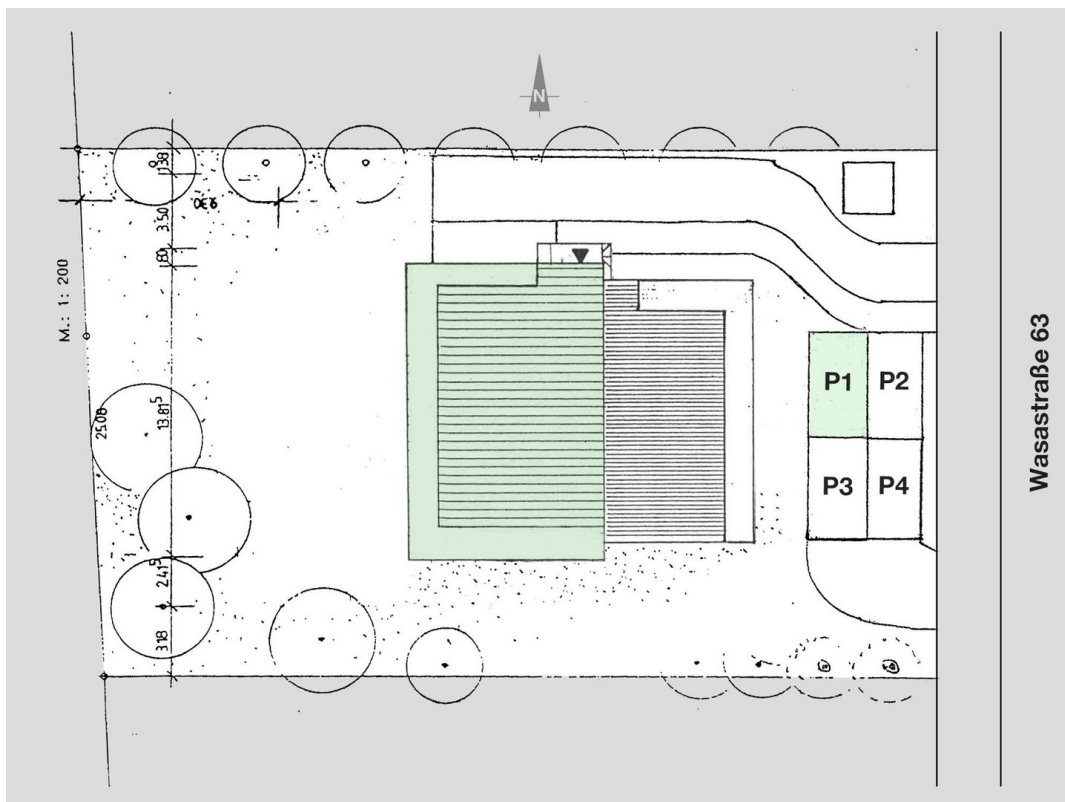


Grundriss mit qm Angaben

Exposé - Grundrisse



Keller und Tiefgaragenplatz



PKW Außen-Stellplatz P1