

# Exposé

## Einfamilienhaus in Radeberg OT Ullersdorf

### Solides 1 - 3 Familien-Haus mit schönem Garten in Ullersdorf bei Dresden



Objekt-Nr. **OM-458017**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **575.000 €**

01454 Radeberg OT Ullersdorf  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	942,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	265,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	265,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht dieses gut gepflegte Ein- bis Dreifamilienhaus in Ullersdorf bei Dresden. Das Gebäude besteht aus 3 jeweils abgeschlossenen Etagen zzgl. einem Untergeschoss und verfügt über ein separates Treppenhaus. Somit sind verschiedene Nutzungsarten gut möglich: z. B. klassisch als Einfamilienhaus, auch mit teilgewerblicher Nutzung, kleines Mehrfamilienwohnhaus mit Vermietungsoption oder als Mehrgenerationenhaus. Das Grundstück hat eine angenehme Größe und bietet Platz für eine schöne Gartennutzung.

Untergeschoss: ca. 82 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss: ca. 98 m<sup>2</sup> 4 Zimmer + Küche, Bad

1. Obergeschoss: ca. 96 m<sup>2</sup> 3 (4) Zimmer + Küche, Bad

Dachgeschoss: ca. 71 m<sup>2</sup> 2 Zimmer, Bad

Gesamt (ohne Keller) ca. 265 m<sup>2</sup> Wohnfläche

## Ausstattung

- Baujahr 1995 (2014 Fenster EG, OG teilw. 3-fach Verglasung Kunststoffenster neu, im DG unverändert Holzfenster)

- Jalousien manuell betrieben

- Kaminofen im Erdgeschoss

- Klima-Splitgerät im Wohnzimmer Erdgeschoss

- Küchenabluft EG

- Internetanschluss

- Sat-Anschluss

- 2022: Installation Photovoltaik ca. 11 KW, Stromspeicher ca. 10 KW

- Doppelgarage, PKW-Außenstellplatz, elektrisch betriebenes Tor mit Fernbedienung

- Bewässerungssystem

- voll unterkellert, sep. WC im UG, Hauswirtschaft

- Veranda im Erdgeschoss

- Geräteschuppen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Impressum

GAMMA IMMOBILIEN - Besitz u. Beteiligungs GmbH

Prager Str. 2a

01069 Dresden

Tel: 0351 852680

Fax: 0351 8526860

E-Mail: info@gamma-immobilien.de

Geschäftsführer: Herr Jens Claus

Handelsregister HRB 5644

Amtsgericht Dresden

Ust.-IdNº DE 154 878 957

Gewerbeurlaubnis nach § 34 c GewO

wurde durch das Gewerbeamt der Landeshauptstadt Dresden im Dezember 1994 erteilt.

Berufsaufsichtsbehörde: Landeshauptstadt Dresden Ordnungsamt, Abt.  
Gewerbeangelegenheiten

Theaterstr. 11-15, 01067 Dresden

Berufskammer: IHK Dresden

Langer Weg 4, 01239 Dresden

## Lage

Erstklassige Wohnlage direkt an der Dresdner Heide mit perfekter Großstadtanbindung. Die Immobilie befindet sich in Ullersdorf, einem der begehrtesten und exklusivsten Ortsteile der Großen Kreisstadt Radeberg. Geprägt durch eine gewachsene, gehobene Nachbarschaft mit Einfamilienhäusern und Villen, vereint diese Adresse maximale Ruhe im Grünen mit den Vorzügen der direkt angrenzenden Landeshauptstadt Dresden.

Das Gebäude liegt in einer verkehrsberuhigten Wohnstraße, die Privatsphäre und ein sicheres Umfeld für Familien garantiert.

Freizeit & Erholung: In wenigen Schritten erreichen Sie die Dresdner Heide. Sie lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden und Radtouren ein.

Sport-Highlight: Der überregional bekannte Golfclub Dresden Ullersdorf liegt praktisch um die Ecke und bietet Sportbegeisterten erstklassige Bedingungen in einer idyllischen Landschaft.

Nachbarschaft: Das Umfeld ist grün, kinderfreundlich und von gepflegten Grundstücken geprägt.

Einkaufen: Im direkt benachbarten Dresden-Weißig finden Sie im Hochland-Center alles, was Sie brauchen: Große Supermärkte, Baumärkte, Apotheken, Drogerien und Fachgeschäfte.

Bildung & Kita: Eine Kindertagesstätte befindet sich direkt im Ortsteil Ullersdorf. Grundschulen und Gymnasien stehen im benachbarten Großerkmannsdorf, Radeberg oder Dresden-Bühlau zur Verfügung und sind hervorragend an den Schulbusverkehr angebunden.

Anbindung nach Dresden: Die Stadtgrenze von Dresden (Stadtteil Weißig) liegt nur rund 2 Kilometer entfernt. Über die B6 oder die Ullersdorfer Landstraße erreichen Sie das Dresdner Stadtzentrum in ca. 20 Autominuten.

Wirtschaftsstandort & Silicon Saxony: Die großen High-Tech- und Halbleiter-Standorte im Dresdner Norden (z. B. TSMC/ESMC, Bosch, Infineon) sowie der Flughafen Dresden sind über die nahen Landstraßen oder die Autobahn A4 in kürzester Zeit erreichbar. Ideal für Berufspendler!

Radeberg Zentrum: Die Bierstadt Radeberg mit ihrer charmanten Innenstadt, weiterführenden Schulen, Ärzten und dem Bahnhof (S-Bahn-Anschluss nach Dresden/Görlitz) ist nur rund 10 Fahrminuten entfernt.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	173,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Doppelgarage

# Exposé - Galerie



Einfahrt



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Garten



Zugang Hauseingang



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Flur



Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Technik



Heizung

# Exposé - Galerie



Heizung



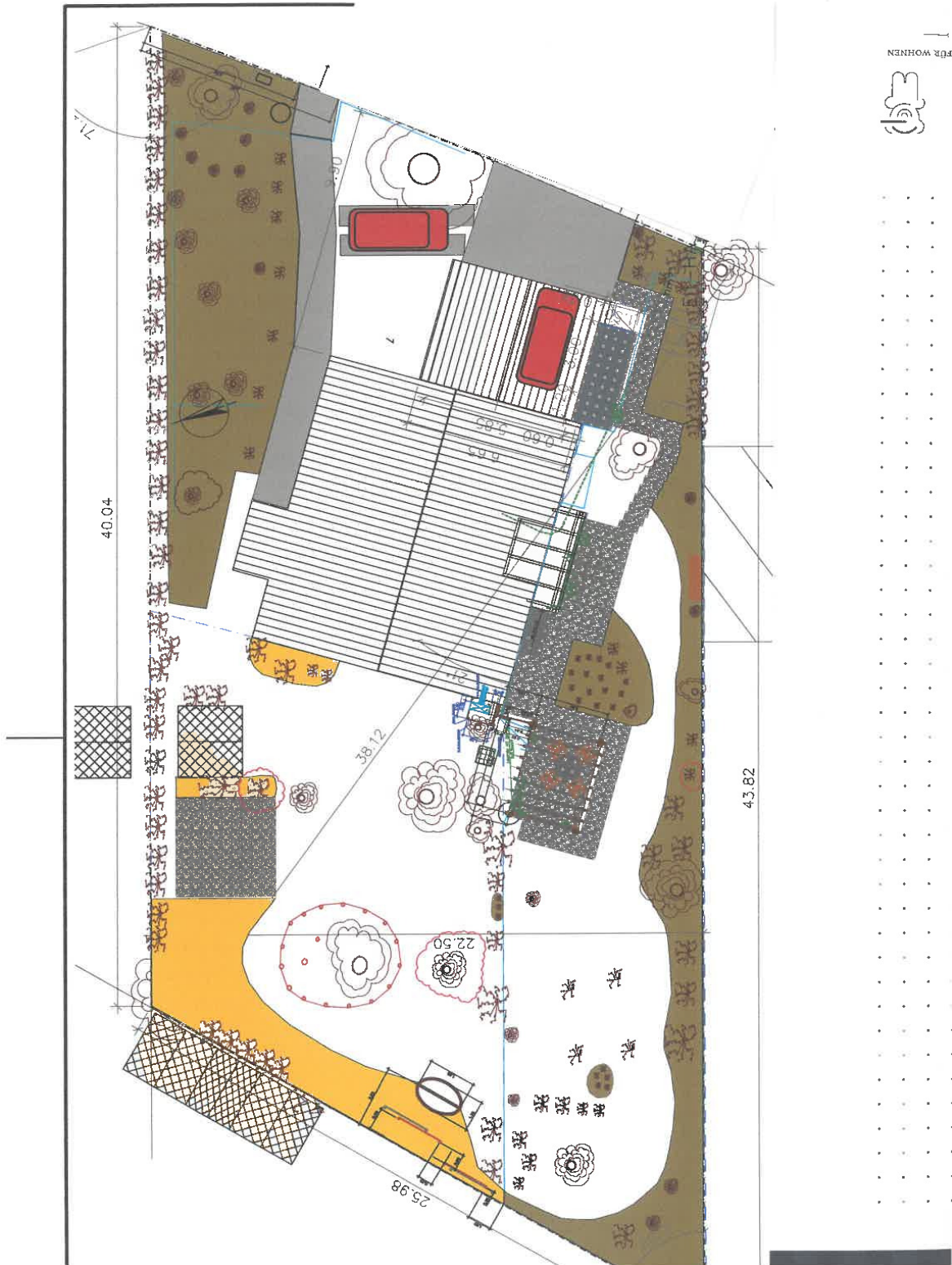
Keller

# Exposé - Galerie



Wohnungseingang EG

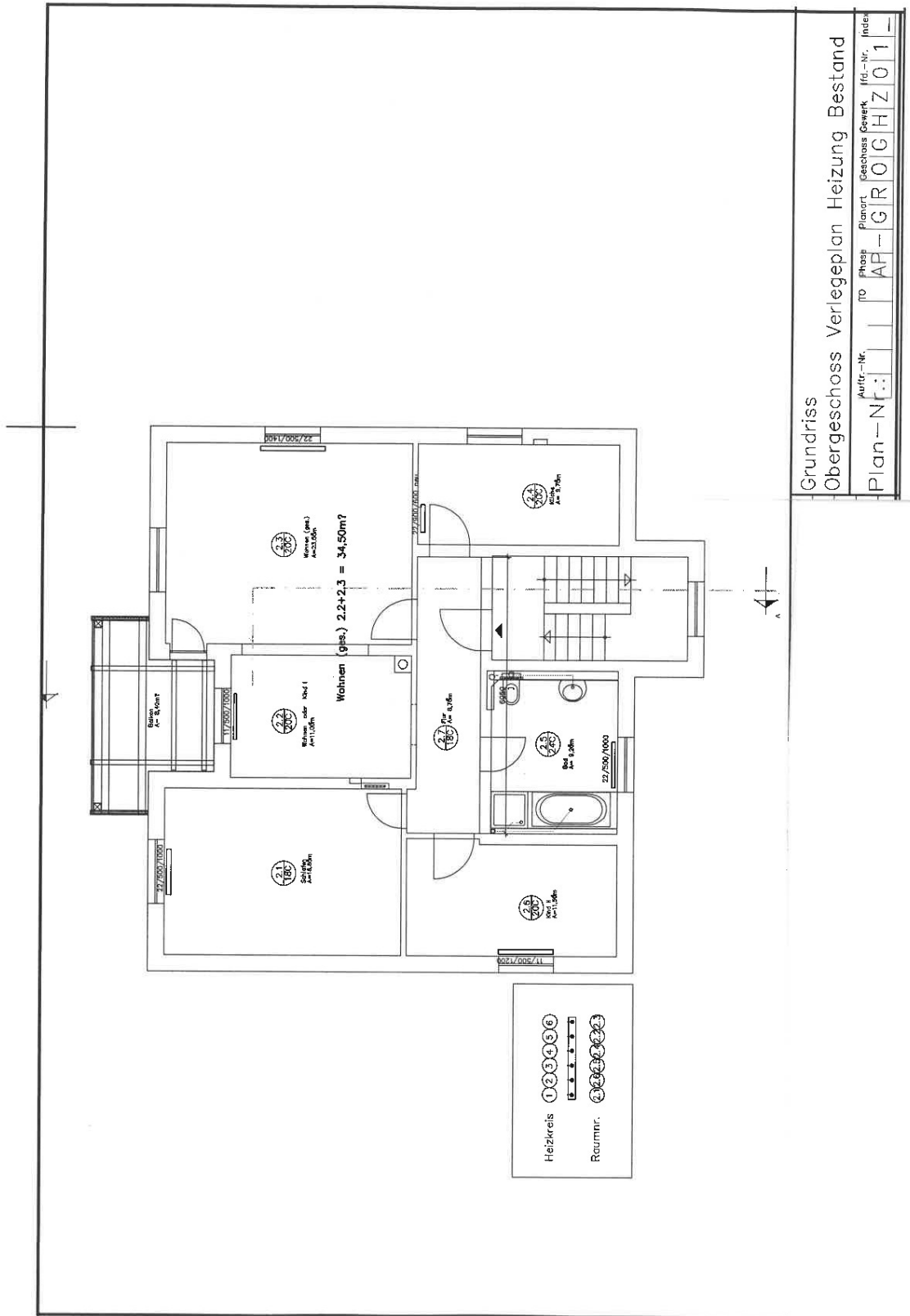
# Exposé - Grundrisse







# Exposé - Grundrisse

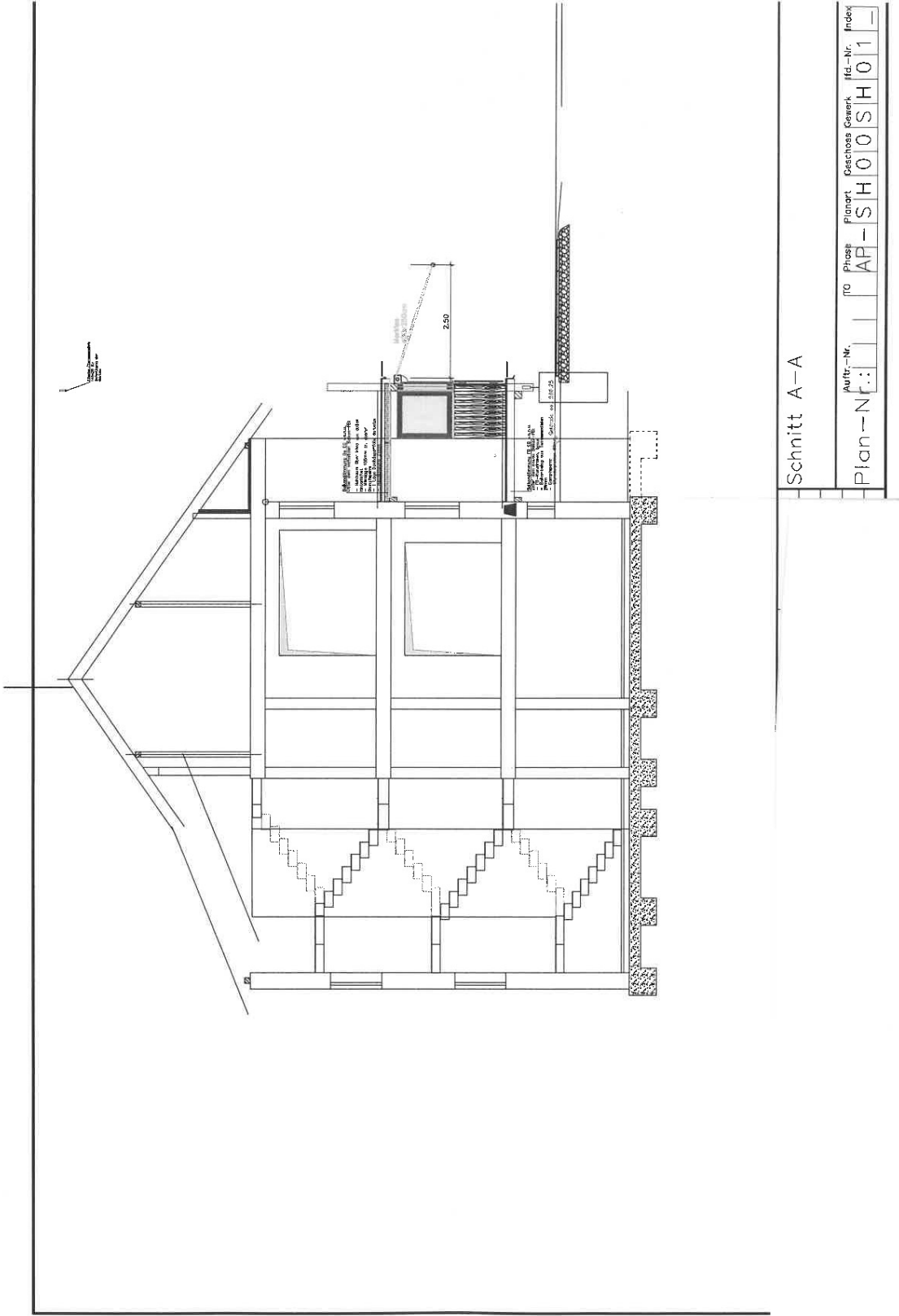


Grundriss  
 Obergeschoss Verlegeplan Heizung Bestand  
 Auftr.-Nr. | TO Phase | Planart. | Geschoss | Gewerk. | Itr.-Nr. | Index  
 Plan-Nr.: | AP | G | R | O | H | Z | 0 | 1

Heizkreis ① ② ③ ④ ⑤ ⑥  
 Raumnr. ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ ⑪ ⑫ ⑬ ⑭ ⑮ ⑯ ⑰ ⑱ ⑲ ⑳ ㉑ ㉒ ㉓ ㉔ ㉕ ㉖ ㉗ ㉘ ㉙ ㉚ ㉛ ㉜ ㉝ ㉞ ㉟ ㊱ ㊲ ㊳ ㊴ ㊵ ㊶ ㊷ ㊸ ㊹ ㊺ ㊻ ㊼ ㊽ ㊾ ㊿



# Exposé - Grundrisse



Schnitt A-A

Aufl.-Nr.	Prose	Planzt	Deckhoas	Kewerk	ffd.-Nr.	Index
Plan-Nr.:	AP	SH	01	SH	01	