

Exposé

Einfamilienhaus in Radebeul

Historische Stadtvilla mit Charme auf großzügigem Grundstück in idyllischer Alleinlage



Objekt-Nr. **OM-474181**

Einfamilienhaus

Verkauf: **749.000 €**

01445 Radebeul
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1906	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	2.040,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	145,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	200,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Öl	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die historische Stadtvilla wurde im Jahr 1906 errichtet, 1929 behutsam umgebaut und in den Jahren 2009/ 2010 aufwendig saniert. Selten vereint eine Immobilie so viel Persönlichkeit, Geschichte und Wohnkomfort auf einem Fleck. Besonderer Wert wurde auf die originalen Bausubstanzen gelegt, die mit viel Liebe zum Detail erhalten wurden. Parkettböden, teilweise Stuckdecken, aufgearbeitete Flügeltüren und ein Kachelofen im Wohnbereich sind nur einige Details. Die Wohnfläche von ca. 145 qm verteilt sich auf 2 Ebenen. Im Erdgeschoss laden Wohnzimmer, Arbeitszimmer sowie ein offener Koch- und Essbereich zum gemeinsamen Leben ein. Im Obergeschoss befinden sich 3 Schlafräume und das vollausgestattete Badezimmer mit ebenerdiger Glasdusche, Badewanne, Doppelwaschtisch und Fußbodenheizung. Das Dachgeschoss bietet eine zusätzliche Ausbaureserve (ca. 70 qm Nutzfläche), ideal für ein Arbeits- oder Gästezimmer. Im vollständig unterkellerten Haus wurde im Jahr 2010 eine moderne Öl- Brennwertheizung eingebaut. Im hinteren Grundstücksbereich befindet sich noch ein kleines Nebenglass, auch hier ist ein Um- und Ausbau zu Wohnzwecken vorstellbar. Der nicht einsehbare hintere Grundstücksbereich bietet sehr viel Platz und uneingeschränkte Privatsphäre.

Ausstattung

- ca. 2.040 qm Grundstück in Alleinlage (unverbaubarer Blick ins Grüne)
- ca. 145 qm Wohnfläche
- Ausbaureserve im Dachgeschoss (ca. 70 qm Nutzfläche)
- Nebenglass im hinteren Grundstücksbereich mit ca. 25 qm Wohnfläche
- vollständig unterkellert
- Parkettfußböden
- teilweise Stuckdecken
- Kachelofen im Esszimmer
- vollwertiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch und elektrischer Fußbodenheizung
- Doppelgarage
- Carport
- eigener Brunnen
- Regenwasserzisterne
- komplett neue Elektro- und Abwasserinstallation (2010)
- Dach im Jahr 2025 neu eingedeckt
- öffentlicher Kanalanschluss (im Jahr 2018 gelegt)

Ein Energieausweis ist aktuell in Bearbeitung.

Bitte beachten Sie, dass trotz fortlaufender Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen weitere Kosten nicht unberücksichtigt bleiben sollten. Die Leitungen für den Dachgeschossausbau wurden bereits vorbereitet, jedoch nicht angeschlossen. Die Holzfenster benötigen in den kommenden Jahren einen neuen Anstrich, der Ausbau vom Dachgeschoss und ggf. der Ausbau vom Nebengebäude, auch hier wurden bereits die Medienanschlüsse vorbereitet, bieten viel Potenzial, sind aber auch immer mit einem gewissen Kostenfaktor verbunden.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Überzeugen Sie sich gern bei einem Besichtigungstermin von dieser außergewöhnlichen Immobilie.

Lage

In Radebeul- Friedewald gelegen, genießen Sie von hier aus einen unverbaubaren Blick auf Felder und Wiesen mit angrenzenden Pferdekoppeln. Direkte Nachbarn gibt es nicht, da an das Grundstück ausschließlich Garten- und Waldflächen angrenzen. Ein privater Rückzugsort der seinesgleichen sucht. Wer hier lebt, lebt ungestört im Grünen und ist trotzdem innerhalb kürzester Zeit in der Stadt. Die Chipindustrie im Dresdner Norden erreichen Sie mit dem Auto in ca. 15 Minuten, bis in das Zentrum der Sächsischen Landeshauptstadt Dresden benötigen Sie ca. 30 Minuten.

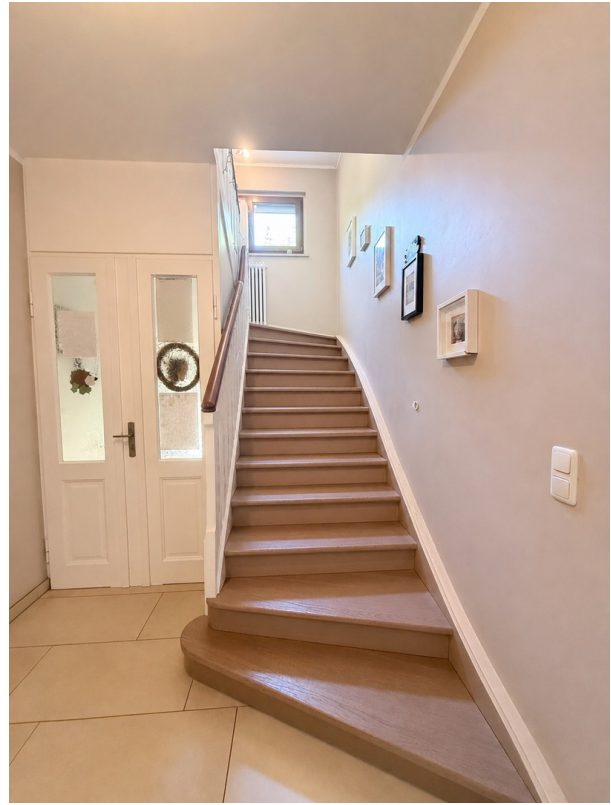
Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Ansicht Stadvilla



Eingangsbereich und FlurEG



Blick zu den Stiltüren im OG

Exposé - Galerie



Blick in den Essbereich



Kachelofen

Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Platz zum Verweilen

Exposé - Galerie

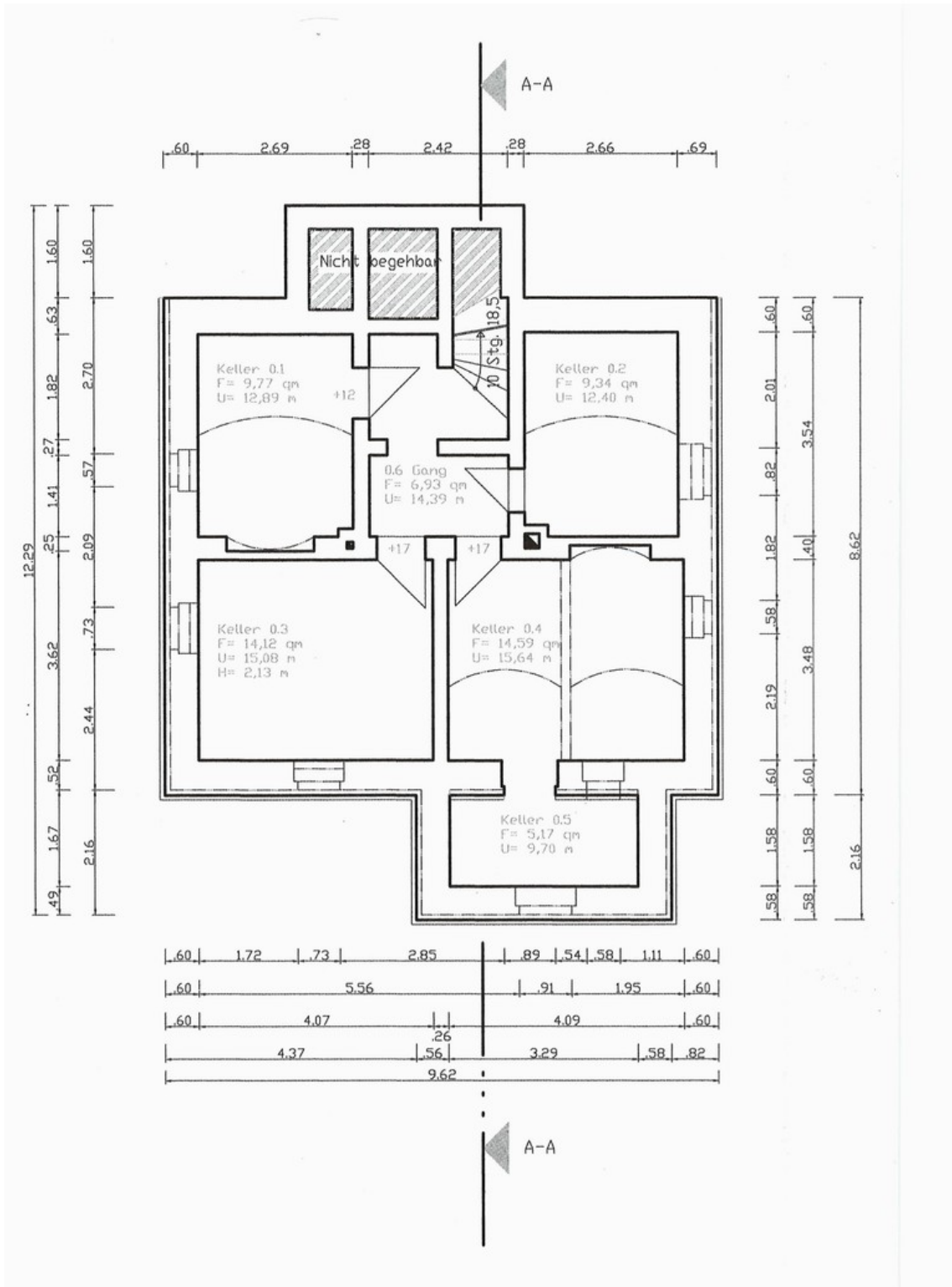


Garten



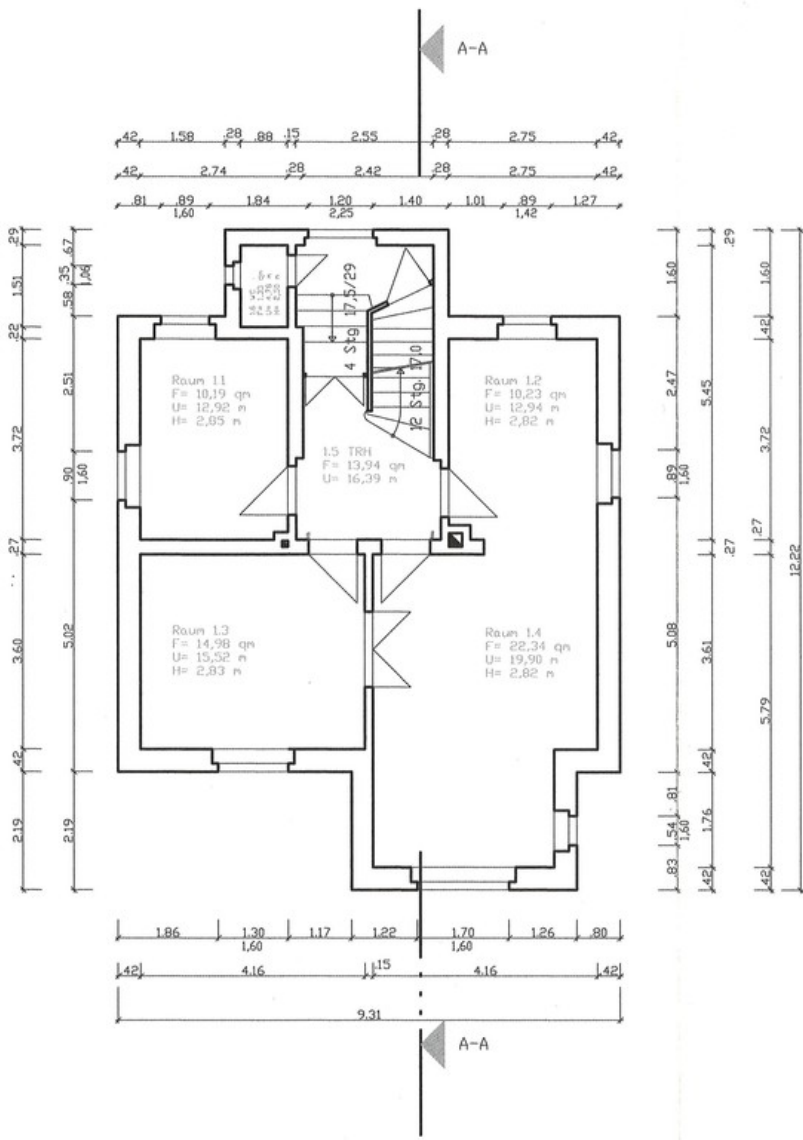
Blick zum Nebengebäude

Exposé - Grundrisse



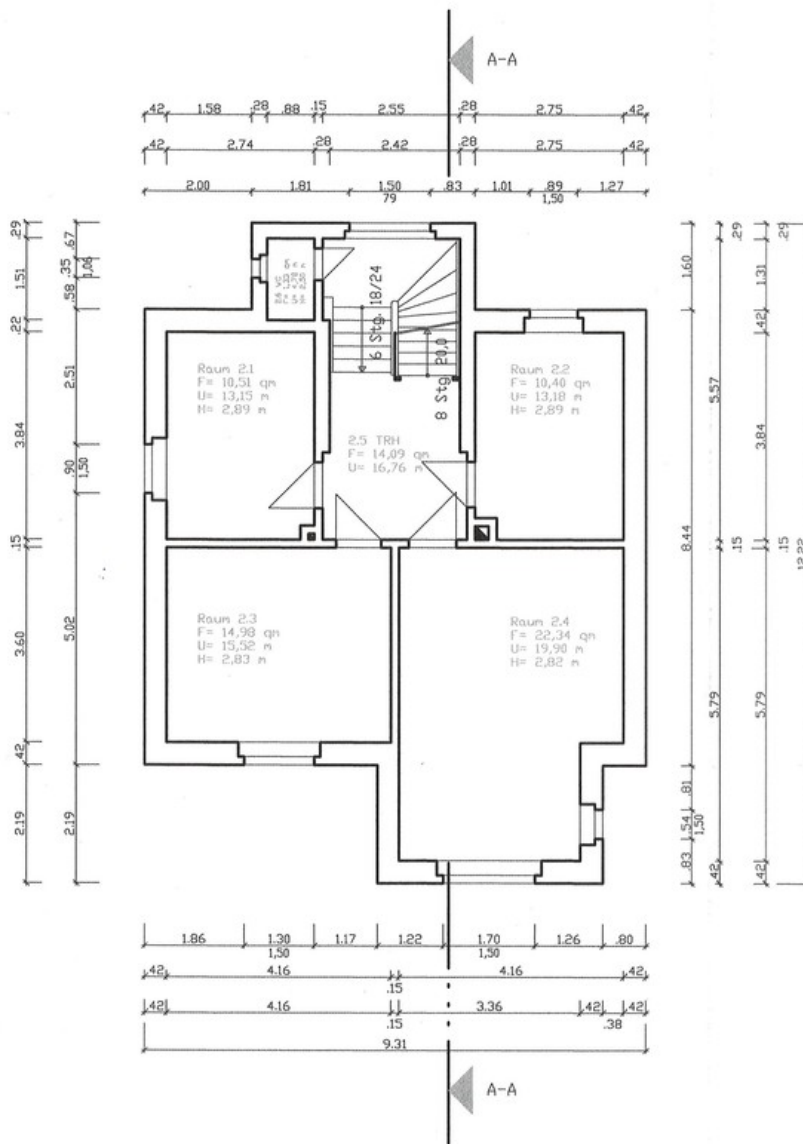
Grundriss UG

Exposé - Grundrisse



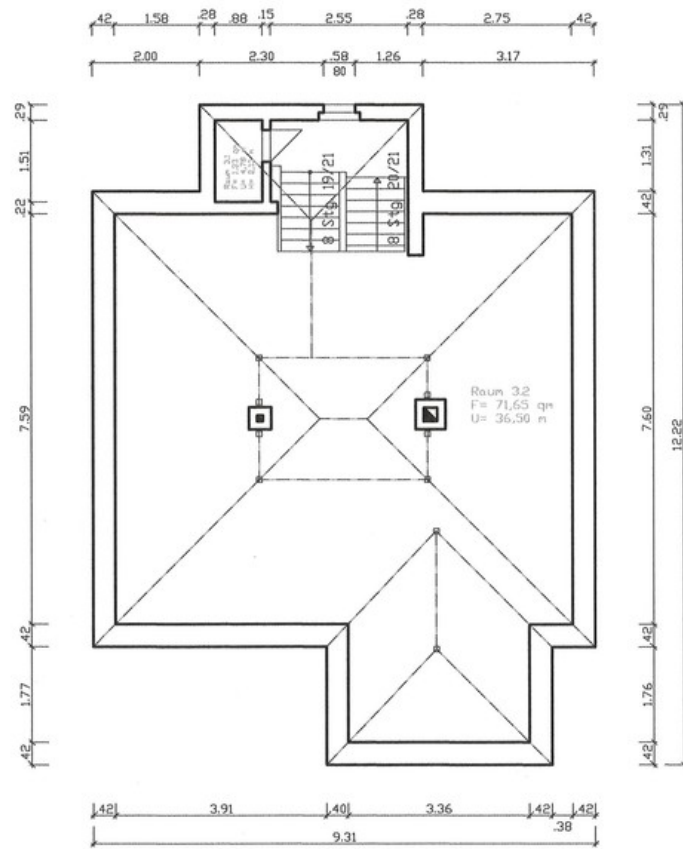
Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss DG