

## STADTVILLA



<b>Exposé-ID:</b>	3890
<b>Objektart:</b>	Zweifamilienhaus
<b>Lage:</b>	01445 Radebeul
<b>Baujahr:</b>	1895
<b>Grundstücksfläche:</b>	950,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	100,00 m²
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Wohnfläche:</b>	260,00 m²
<b>Käuferprovision:</b>	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
<b>Kaufpreis:</b>	750.000,00 €

### OBJEKTBESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine schön gelegene Stadtvilla in Radebeul Ost. Das Gebäude wurde ca. 1895 in Massivbauweise errichtet und 1905 durch einen rückwärtigen Anbau erweitert. Das Haus bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 260 m<sup>2</sup>, verteilt auf je zwei Etagenwohnungen im Erd- und Obergeschoss. Der Dachboden ist nicht ausgebaut, bietet jedoch weiteres Potenzial zum Einbau einer Dachgeschoßwohnung. Das Treppenhaus wird massiv in den Dachboden weitergeführt, was die Umsetzung der Ausbauidee vereinfacht. Beide vorhandenen Wohneinheiten sind in ihrer Aufteilung identisch und verfügen jeweils über vier Zimmer und eine Küche. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Bäder mit Dusche und Wanne. Im Obergeschoss ist ein Baezimmer vorhanden. Sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss besteht Zugang zu einer straßenseitigen Loggia. Das Gebäude ist voll unterkellert. Es bietet sich neben der zeitgemäßen Umgestaltung der Grundrisse ein Anbau von rückwärtigen Balkonen an, im Hochparterre mit Abgang zum reizvollen Garten. Das Haus wird nach Vereinbarung frei.

### LAGEBESCHREIBUNG

Das Grundstück liegt in beliebter Wohnlage von Radebeul Ost und ist umgeben von historischen Villen. Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ebenso befindet sich der ÖPNV und der S-Bahn Anschluss in der Nähe. In Radebeul gibt es zwei Gymnasien, ausreichend Mittel- und Grundschulen sowie mehrere Kitas. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Straßenbahn und S-Bahn ist sehr gut. Den Flughafen Dresden-Klotzsche sowie die Autobahnanschlussstelle Dresden-Nord erreicht man über das gut ausgebaute Straßennetz in ca. 10 Minuten mit dem PKW, das Zentrum der Landeshauptstadt Dresden in ca. 25 Minuten.

### AUSSTATTUNG

Das Gebäude entspricht in seiner äußeren Anmutung dem letzten großen Umbau in den 1930 er Jahren. Damals hat man den gründerzeitlichen Fassadenschmuck entfernt, sowie die Loggia und den Balkon massiv umbaut. In den 2000-er Jahren erfolgten umfangreiche Sanierungsmaßnahmen. Hierbei sind insbesondere neue Kunststoff-Fenster, Etagen-Heizungen und die Dacheindeckung zu nennen. Die Türen des Hauses und deren Beschläge sind weitestgehend Originale aus 1895 und in einem gutem Zustand. In den Wohnbereichen sind die originalen Bodendielen vorhanden und bilden eine perfekte Restaurierungsgrundlage. Grundsätzlich besteht Sanierungsbedarf, über dessen Umfang wir Sie gern vor Ort informieren. Der Garten ist liebevoll angelegt und verfügt über einen Springbrunnen aus der Ursprungszeit. Ein etwa 25 Meter tiefer Bohrbrunnen dient zur Bewässerung des Gartens. Außerdem ist ein Carport mit einem Stellplatz für einen PKW vorhanden. Die straßenseitige Einfriedung wurde inklusive der zwei Tore aufwändig erneuert.

### SONSTIGES

Baujahr: 1895

Heizungsart: Etagenheizung

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Befuerung/Energieträger: Erdgas leicht

Der Verkauf findet freihändig statt. Wir handeln im direkten Auftrag des Eigentümers. Alle Angaben, Abmessungen, Darstellungen und Preisangaben sind nach bestem Wissen und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber bzw. Dritten übermittelt wurden. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma REPPE IMMOBILIEN GMBH die in den Objektdetails aufgeführte Maklerprovision. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

REPPE IMMOBILIEN GMBH

Weigangstraße 1 | 02625 Bautzen

T: +49 (0) 3591 53 26 26

F: +49 (0) 3591 53 25 46

M: info@reppe-immobilien.de

Internet: www.reppe-immobilien.de

Geschäftsführer: Frank Reppe

Amtsgericht Dresden HRB 16388

# REPPE

---

## IMMOBILIEN

Wir bitten um Verständnis, dass wir nur vollständige, schriftliche Anfragen (E-Mail, Fax, Brief) mit Namen, Anschrift und Telefonnummer beantworten können. Das Objekt kann nach vorheriger Absprache kurzfristig besichtigt werden.

### **ANSPRECHPARTNER**

Herr (priv Dan Reppe



# REPPE

---

## IMMOBILIEN



Ansicht Straße



Ansicht Rückseite



# REPPE

---

## IMMOBILIEN



Ansicht Rückseite



Detail Brunnen

# REPPE

---

IMMOBILIEN



© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017  
Eingangsbereich



# REPPE

---

## IMMOBILIEN



© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Diele

# REPPE

---

## IMMOBILIEN



Wohnzimmer Hochparterre



Wohnzimmer Hochparterre





Zimmer zum Garten 2

# REPPE

IMMOBILIEN



© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Loggia Hochparterre



# REPPE

IMMOBILIEN



© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Küche mit Speisekammer

# REPPE

IMMOBILIEN



© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Bad zur Diele



# REPPE

---

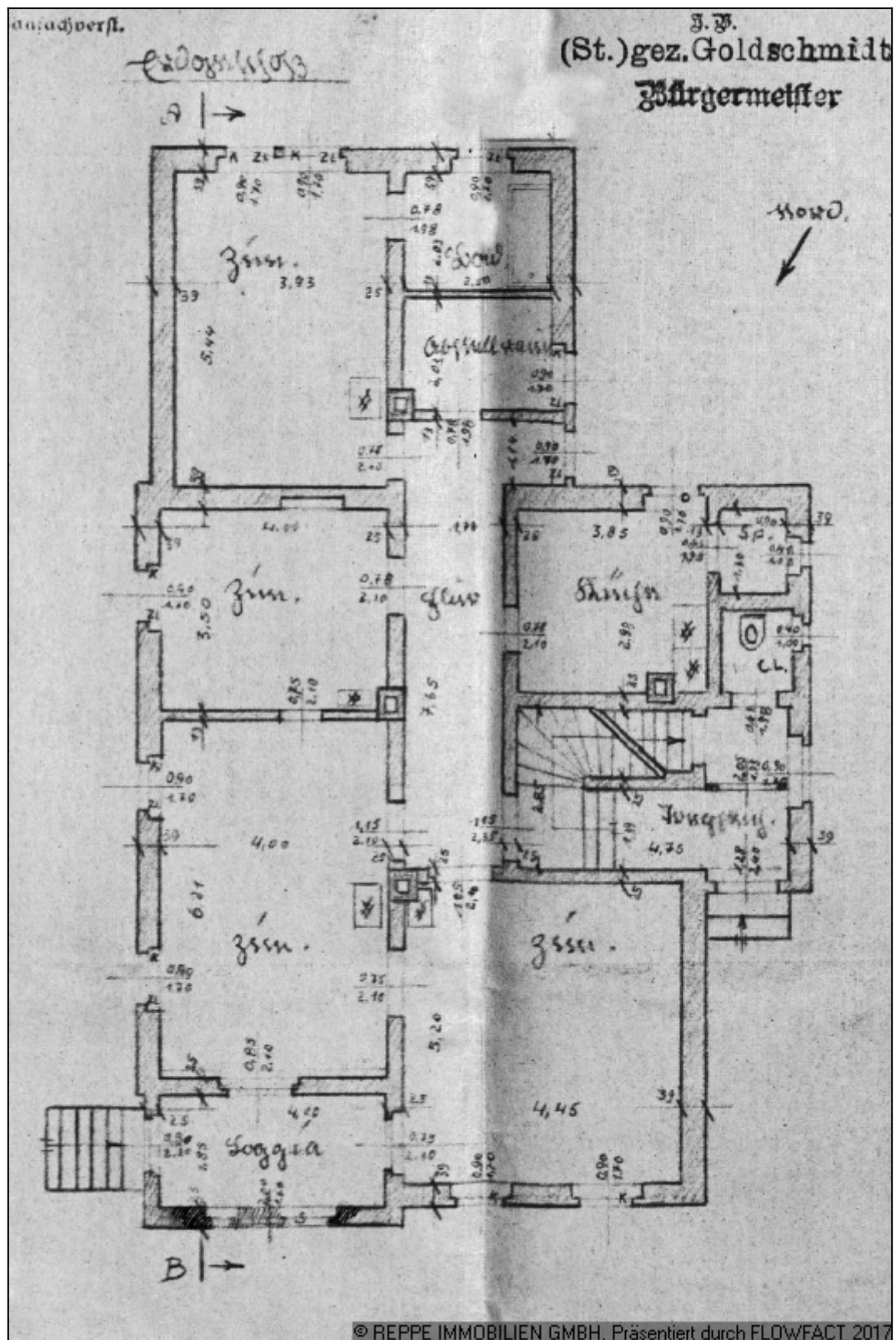
IMMOBILIEN



© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Ofen Hochparterre

IMMOBILIEN

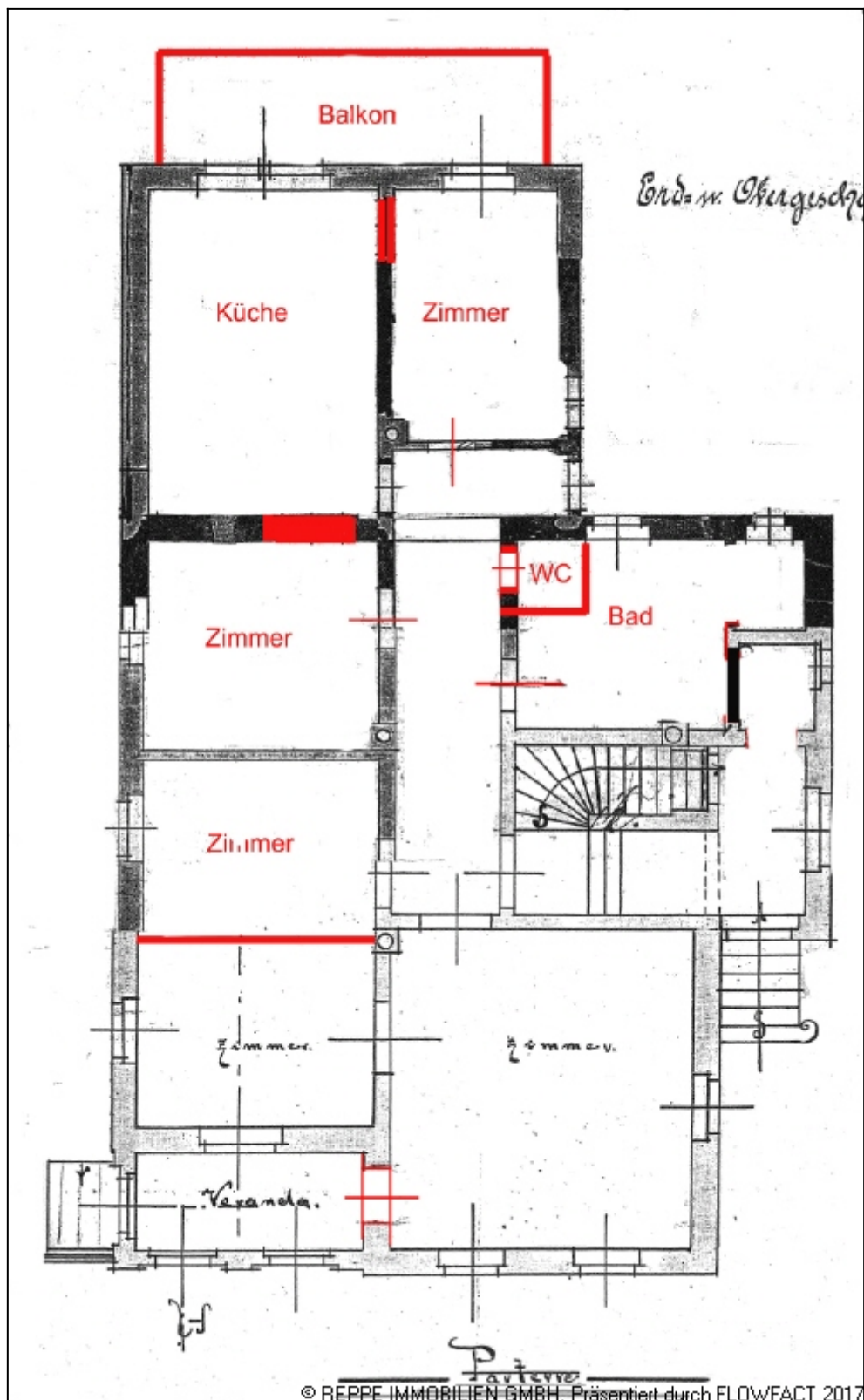


Etage



# REPPE

IMMOBILIEN



© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Entwurfsidee Etage

# REPPE

IMMOBILIEN

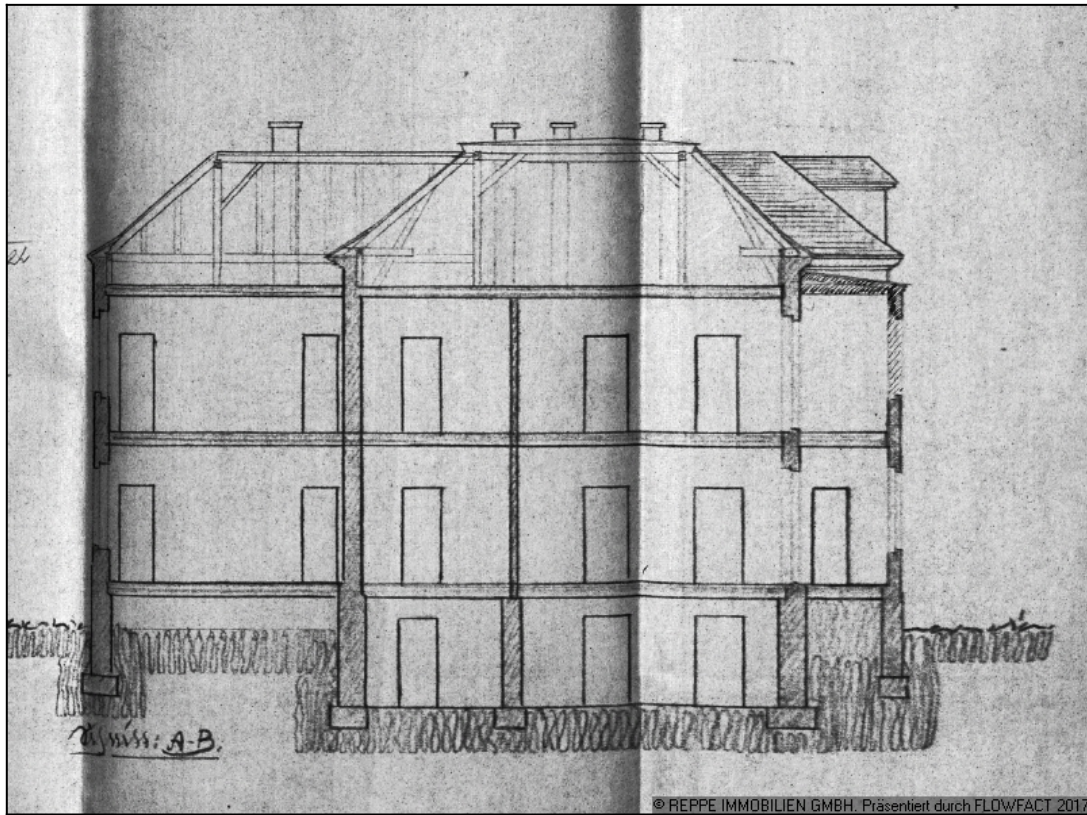


Ansicht Straße nach Umbau 1930 er Jahre



# REPPE

IMMOBILIEN



Schnitt

# REPPE

## IMMOBILIEN



Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen  
Landkreis Meißen

Remonteplatz 7  
01558 Großenhain

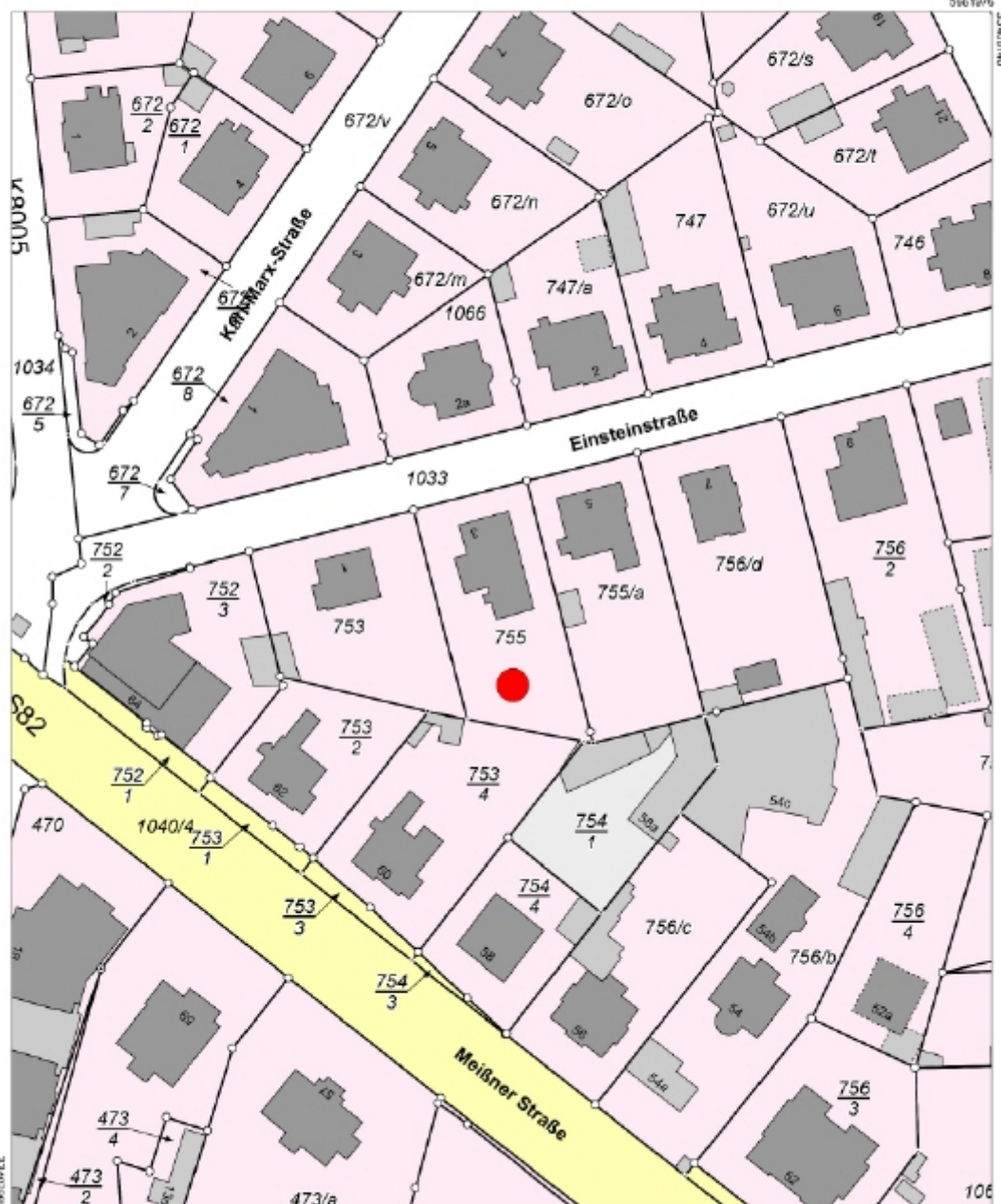
**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 02.09.2025

Flurstück: 755  
Gemarkung: Radebeul (3056)

Gemeinde: Stadt Radebeul  
Kreis: Landkreis Meißen



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz.  
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßstäben, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen, nicht geeignet.  
Gefertigt durch: Landkreis Meißen, Brauhausstraße 21, 01662 Meißen

© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Lageplan