

Großzügige Villa in exklusiver Lage von Radebeul nutzbar als Wohnhaus oder als Pension

Kaufpreis	890.000 Euro
Maklerprovision	6 % des Verkaufspreises zuzügl. MwSt.
Baujahr	1890
Grundstücksgröße	1.110 m²
Wohnfläche	302 m²
weitere Nutzfläche	173 m²
Anzahl der Wohnräume	13
Gas-Zentralheizung, vollunterkellert, große Garage mit Starkstromanschluss	

Wintergarten, parkähnlicher Garten

Fußweg zu öffentlichen Verkehrsmitteln	10 min
Entfernung zur Autobahn	3 km
Entfernung Flughafen Dresden	14 km
Entfernung Hauptbahnhof Dresden	8 km

Die Villa bietet exklusives Wohnen in Radebeul, ruhig gelegen am Fuße der Weinberge und dennoch zentral. Die Große Kreisstadt Radebeul befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur sächsischen Landeshauptstadt Dresden und verfügt über eine ausgebaute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Krankenhaus, öffentlichen Verkehrsmitteln (Straßenbahn, Bus und S-Bahn), zahlreichen Kultureinrichtungen. Die Autobahn A4 ist schnell zu erreichen. Viele touristische Highlights befinden sich in der Nähe, wie Elbradweg, Meißen, Moritzburg, Sächsische Schweiz und Erzgebirge. Die Vermietung im Rahmen einer Pension ist somit sehr wertstabil, aber auch eine Umnutzung komplett als Wohnraum ist durch die hervorragende Lage eine gute Anlageoption.

Die Villa steht mitten in der Niederlößnitz, einem der schönsten, ehemals selbstständigen Ortsteile von Radebeul. Auch in der Nachbarschaft überwiegt die aufgelockerte Wohnbebauung im geschmackvollen Villenstil des 19. Jahrhunderts. Hier kommen die Bezeichnungen „Wein- und Gartenstadt“ bzw. „Sächsisches Nizza“ – wie Radebeul gern genannt wird – voll zur Geltung.

Das Objekt wurde bisher als Pension genutzt. Dazu erfolgte von 1991 bis 1993 eine umfassende Sanierung mit Erneuerung der Sanitäreanlagen und Einbau einer Gas- Zentralheizung. Außerdem erhielt das Gebäude einen Anbau. Auf zwei Etagen gibt es somit insgesamt 13 Wohnräume. 9 davon wurden als Ferienzimmer mit jeweils eigenem Bad genutzt.

Das Erdgeschoss wurde bisher selbst genutzt: 4 Wohn/Schlafräume, Küche, Bad, Büro. Das Obergeschoss sowie der Anbau haben als Pension gedient. Neben den 9 Ferienzimmern gibt es einen großen Aufenthaltsraum, eine Küche sowie einen Wintergarten.

Der historische Charme der Villa spiegelt sich in der Holzdielung, den restaurierten Holztüren sowie den originalen Fliesenfußböden in den Fluren wider. Um heutigen Ansprüchen gerecht zu werden, wurden die Bäder und die Küchen im Zeitraum von 2006 bis 2013 umfassend modernisiert. Das Gebäude erhielt ein neues Dach und neue zweiflügelige Holzfenster mit Oberlicht und Thermoverglasung.

Es besteht Ausbaumöglichkeit im Dachgeschoss.

Alle Angaben nach bestem Wissen, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.