IMMOBILIEN
Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

Louisenstraße Radebeul

Kaufpreis:
419.900 EUR

PLZ	01445
Baujahr	1899

Objektart Bestand

Objektinformationen

Grundstücksfläche	790 m²
Anzahl der Wohnungen	7
Anzahl der Stockwerke	4
Anzahl der Zimmer	5
Etage	Dachgeschoss
Wohnungsnummer	7
Wohnfläche	155,83 m²
Jahresnettokaltmiete	13.089,72 €
Hochwertige Sanierung	1995
Besonderheiten	Im März 2019 neue Glaskuppel in dieser Penthouse Wohnung eingebaut über ca. 78.000,- € sowie vier elektrisch bedienbare Fensterelemente, Temperatursensor und Wind- und Regenmelder, kaum sichtbare Insektenschutzgitter und eine Sonnenschutzverglasung (3-fach „Typ Uniglas SUN“)
Energiekennwert	100,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis Nebenkosten

	Kaufpreis:		**419.900 EUR**
	Notarkosten:	1,50 %	6.298,50 EUR
	Grunderwerbsteuer:	5,50 %	23.094,50 EUR
	Grundbucheintrag:	0,50 %	2.099,50 EUR
Summe der Nebenkosten*:		7,50 %	**31.492,50 EUR**
Gesamtkosten:			**451.392,50 EUR**

* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.

Image not found or type unknown

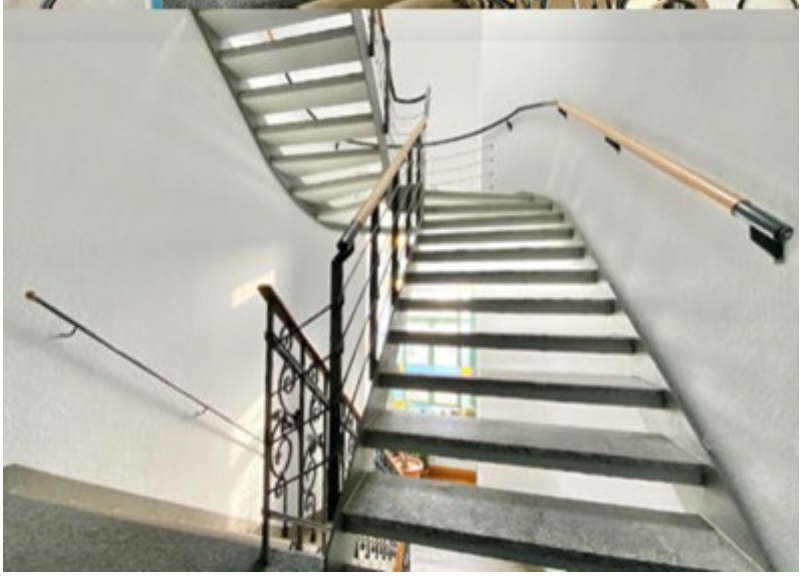
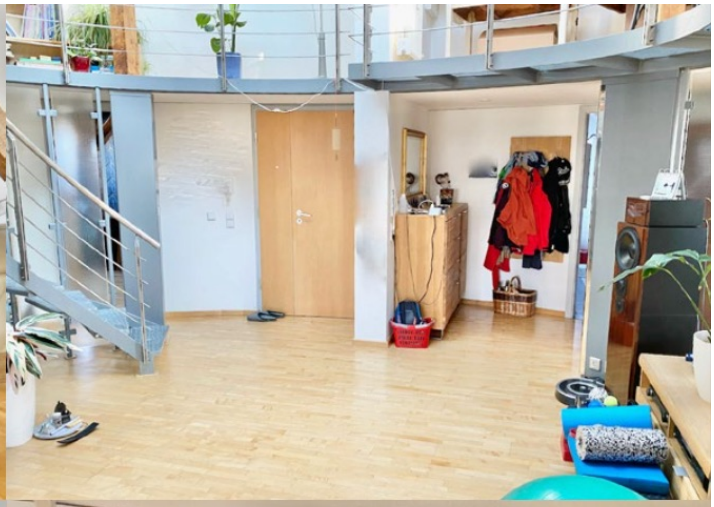
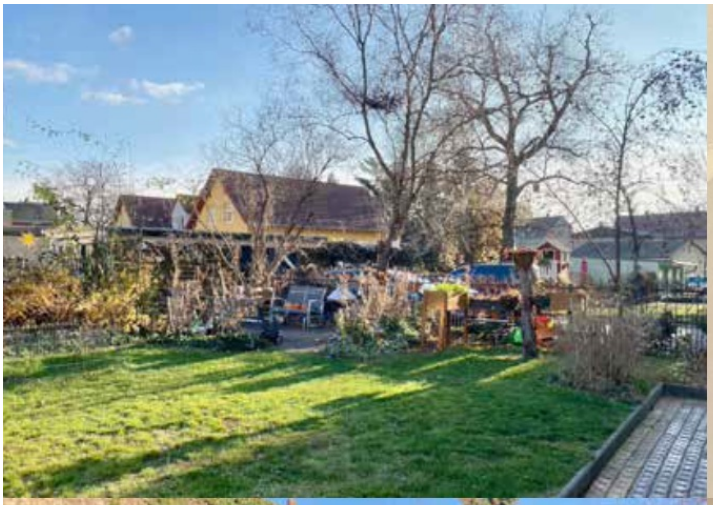


Image not found or type unknown





Seite 15

Abst.
DF
Bad 2
Schlafen 1
Schlafen 3
Bad 1
Flur
Küche
Wohnen
Schlafen 2

Beschreibung

Zur Wohnung

Zum Verkauf steht diese wertvolle und denkmalgeschützte, 1899 erbaute Rarität im beliebten Radebeul. Mit Liebe zum Detail und größter Sorgfalt wurde das Objekt Mitte der neunziger Jahre saniert. Das Gebäude besteht aus insgesamt 4 Geschossen mit 7 Wohnungen. Alle Ebenen verfügen jeweils über eine 3- und eine 4-Zimmer-Wohnung. Die 3- Zimmer-Einheiten haben eine Größe von ca. 78 m² und die 4-Zimmer von ca. 105 m². Diese Wohnung im Dachgeschoss hat 155,83 m² als große Penthouse-Wohnung mit einer Glaskuppel und einem Kaminofen (mieterseitig eingebaut). Die Anordnung der Räume im runden Stil und der ellipsenförmige Flur sind ein besonderes Highlight und macht diese Wohnung zu einer Rarität. Insgesamt ergibt sich im Haus eine Wohnfläche von ca. 680 m². Ein Balkon ist sowohl im 1., als auch im 2. OG vorhanden und jeweils den großen Wohnungen zugeordnet. Der Garten ist so angelegt, dass drei Gartensitzplätze vorhan den sind, welche einzelnen Mietern vertraglich zur Verfügung gestellt wurden. Weiterhin gibt es einen allgemeinen Gartensitzplatz. Eine Gartenremise wird allen Mietern zum Unterstellen diverser Gegenstände zur Nutzung gewährt. Ein Wäscheplatz ist ebenfalls vorhanden.

Über Radebeul

Die attraktive Lage und das ausgesprochen milde Klima sind die wesentlichen Gründe, warum die Große Kreisstadt Radebeul den Beinamen „Nizza Sachsens“ erhalten hat. Bekannt ist sie zudem für ihren Wein sowie die zahlreichen Villen und Gärten. Schriftsteller Karl May lebte hier und hinterließ seine Spuren. Noch heute gibt es ein Museum sowie die alljährlich stattfindenden Festtage, die an den Autor erinnern. Mitunter wird Radebeul als Villenvorort der Landeshauptstadt Dresden bezeichnet. Die Nähe zur Elbmetropole, die allgemein sehr attraktive Lage, eine starke Wirtschaft und die eindrucksvolle Natur machen die Stadt an der sächsischen Weinstraße zu einem der gefragtesten Immobilienstandorte im Freistaat.

Über das Stadtbild

Radebeul als solches besteht erst seit Mitte der 1930er-Jahre. Dabei hat die Stadt jedoch eine deutlich längere Vorgeschichte. Die Lößnitz, bei der es sich um eine flussabwärts von Dresden gelegene Landschaft im Elbtalkessel handelt, umfasste schon zwischen dem 10. und 11. Jahrhundert insgesamt acht Gemein- den. Zwei weitere stießen im 19. Jahrhundert dazu, bevor daraus im Gründungsjahr 1935 durch mehrere Gemeindezusammenschlüsse Radebeul hervorging. Heute bilden sie die Ortsteile.

Es existieren gewissermaßen zwei Zentren mit jeweils einer dazugehörigen Einkaufszone: Radebeul-Ost und Radebeul-West. Sie befinden sich an den beiden Enden der Meißner Straße. Diese wichtige, acht Kilometer lange Verkehrsader verläuft parallel zur Elbe und durch die gesamte Stadt.

Zu den besonders sehenswerten Ortsteilen gehört Altkötzschenbroda. Es blühte vor allem nach der Wende auf. Nachdem es zum Sanierungsgebiet erklärt wurde, entstanden zahlreiche Galerien

und Einkaufsmöglichkeiten. Als Flaniermeile ist es bei Einheimschen ebenso beliebt wie bei Touristen. Cafés, Clubs, Restaurants für Feinschmecker, Weinhandlungen und Szeneclubs sind in großer Zahl vorzufinden. Restaurierte Fachwerkbauten und das für Radebeul typische mediterrane Flair machen den Reiz von Altkötzschenbroda aus.

Einen Ortskern wie in den übrigen Stadtteilen gibt es in Niederlößnitz – wie auch dem östlich angrenzenden Oberlößnitz – nicht. Mit dem Schloss Wackerbart ist hier eine der wichtigsten Sehenswürdigkeiten beheimatet. Weinberge sowie viele Villen aus dem 19. und 20. Jahrhundert verleihen Niederlößnitz seinen Charakter. Wahnsdorf wird als Straßendorf bezeichnet. Es ist auf der Hochfläche der Lößnitz über dem Elbtal gelegen. Vom touristischen Trubel merken die Anwohner dank der ruhigen Wohnlage nichts. Das Bild bestimmen insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser. Radebeul Zitzschewig trägt den Beinamen „Goldstaubviertel“. Ausschlaggebend dafür sind insbesondere die aufwendig restaurierten Villenkolonien, die ein erstklassiges Wohnumfeld gewährleisten. Die längste Geschichte aller Ortsteile hat Naundorf vorzuweisen, denn die erste urkundliche Erwähnung reicht bis 1144 zurück. Das Herzstück ist ein ursprünglicher Dorfkern, dessen Bauernhäuser heute nahezu alle unter Denkmalschutz stehen. Naundorf verbindet diesen dörflichen Charakter charmant mit dem Weinbau und einer industriellen Prägung.

Über die Wirtschaft & Infrastruktur

Seit 2016 kann die Stadt Radebeul eine konstante Arbeitslosenquote von weniger als fünf Prozent vorweisen. Das gilt unter statistischer Betrachtung als Vollbeschäftigung. Sie erreichte diesen Meilenstein als erste Mittelstadt in Sachsen. Dabei kann Radebeul sogar einen sogenannten Einpendlerüberschuss vorweisen. Das bedeutet, dass es mehr Arbeitsplätze vor Ort gibt als Einwohner. Folglich schlagen mehr Menschen den Weg nach Radebeul ein, um dort ihrem Beruf nachzugehen als umgekehrt.

Die Industrie nimmt einen enorm wichtigen Stellen- wert ein. Viele Unternehmen sind in Naundorf angesiedelt. Eines von vielen Beispielen für in Radebeul niedergelassene Firmen ist die Koenig & Bauer AG, als ältester Druckmaschinenhersteller der Welt. Er beschäftigt rund 2.300 Mitarbeiter. Vielen dürfte zudem die für ihren Haselnuss-Nougat-Brotaufstrich bekannte Marke Nudossi ein Begriff sein. Sie hat in

Radebeul ebenso eine Heimat gefunden wie die Teehaus GmbH. Weitere wichtige Vertreter sind ein Logistikdienst- leister und eine Online-Druckerei. Nicht zu vergessen ist schließlich der Weinbau, der eine lange Tradition in der Stadt an der Elbe hat.

Nur drei Kilometer von der östlichen Stadtgrenze entfernt ist eine Anschlussstelle zur Autobahn A 4, über die sich etwa die tschechische Hauptstadt Prag in die eine Richtung oder deutsche Metropolen wie Chemnitz oder Erfurt in die andere Richtung erreichen lassen. Ganze vier Bahnhöfe gehören zu Radebeul. Von hier aus geht es etwa nach Leipzig oder Riesa sowie Meißen und Coswig. Mit der Straßenbahn können Radebeuler bis nach Dresden fahren. In der sächsischen Landeshauptstadt befindet sich der nächste Flughafen. Und auch zu Wasser gibt es Fortbewe- gungsmöglichkeiten: Die Sächsische Dampfschifffahrt hält in Kötzschenbroda und steuert unter anderem das Elbsandsteingebirge an.

Zur Umgebung

Radebeul liegt flussabwärts der Elbe nur gut zehn Kilometer von Dresden entfernt. Die Stadt ist zudem in die Lößnitz eingebettet: Die Landschaft befindet sich auf dem rechten Ufer des Elbtalkessels. In westlicher und nord-westlicher Richtung bildet Coswig die Grenze. Etwas weiter dahinter wartet die Kreisstadt Meißen. Wer sich von Radebeul aus gen Norden oder Nordosten begibt, erreicht das für sein märchenhaftes Schloss bekannte Moritzburg.

Gerade die Nähe zur sächsischen Landeshauptstadt ist einer der Aspekte, der von vielen geschätzt wird. Während Radebeul ein sehr beschauliches, teils dörfliches Wohnumfeld bietet, lässt sich jederzeit Großstadtluft in Dresden schnuppern. Ein weiterer Vorteil: Nach etwa einer Dreiviertelstunde Autofahrt tut sich bereits das Elbsandsteingebirge als Urlaubsregion auf. Um nach Berlin zu gelangen, sind ungefähr 130 Minuten einzuplanen. Leipzig als größte sächsische Metropole trennen etwa 90 Minuten von Radebeul.

Bildungsangebot

Sechs Grundschulen, zwei Oberschulen, zwei Gymnasien und eine Förderschule gehören zum Bildungsangebot in Radebeul. Doch damit ist dieses noch nicht vollständig zusammengefasst. Die Große Kreisstadt beheimatet außerdem das Berufliche Schulzentrum, das Ausbildungen in den Bereichen Physik, Chemie, Biologie, Verwaltung und Wirtschaft offeriert. Des Weiteren befindet sich die Musikschule des Landkreises Meißen in Radebeul und es gibt drei Bibliotheken. Die Volkshochschule der Stadt gilt als gemeinnützige Einrichtung zur Erwachsenen- und Weiterbildung.

Potenzial als Immobilienstandort

Es gibt viele gute Gründe, seine Zelte in Radebeul aufzuschlagen. Das mediterrane Flair und das angenehme Klima sind nur zwei davon. Durch die Lage am Nordhang des Elbtals ist nicht nur Weinbau möglich, sondern hier herrschen nach dem Dresdner Stadtzentrum die wärmsten Temperaturen in ganz Sachsen. Auch die Anzahl der Sonnenstunden liegt über dem bundesweiten Durchschnitt. Ein hohes Maß an Lebensqualität wird gleichwohl durch das malerische Stadtbild, den teils dörflichen Charakter sowie die Nähe zu Dresden, Meißen, Moritzburg und anderen attraktiven Ausflugszielen erreicht. Eine starke Wirtschaft sowie die gute Verkehrsanbindung sprechen ebenfalls eine klare Sprache.

Radebeul ist demnach ein ausgesprochen begehrter Standort, nicht zuletzt wegen seiner reizvollen und überwiegend aufwendig sanierten Villen. Insbesondere Senioren und Familien verschlägt es in die Große Kreisstadt. Im Laufe der vergangenen Jahre hat es einen kontinuierlichen Zuzug gegeben. Prognosen zufolge setzt sich dieser Trend in Zukunft fort. Folglich wächst der Bedarf nach Wohnraum weiter. Eine steigende Nachfrage bringt somit auch einen Wertzuwachs mit sich. Die Investition in eine Immobilie in Radebeul lohnt sich daher definitiv.

Kontaktieren Sie mich direkt

Marco Mahling
Tel.: 089 / 37 91 07 11