



IMMOBILIEN

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



IMMOBILIEN

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



Louisenstraße Radebeul

Kaufpreis:
2.545.000 EUR

PLZ 01445



IMMOBILIEN

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

Baujahr 1899

Objektart Kernsaniertes Mehrfamilienhaus



Objektinformationen

Wohnfläche	679,39 QM
Grundstücksfläche	790 QM
Anzahl der Etagen	4
Anzahl der Wohnungen	7
Letzte Modernisierung	2019
Kaltmiete pro Monat	5.829,70 €
Energiekennwert	95,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C

Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		2.545.000 EUR
■ Notarkosten:	1,50 %	38.175,00 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	3,50 %	89.075,00 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	12.725,00 EUR
Summe der Nebenkosten*:	5,50 %	139.975,00 EUR
Gesamtkosten:		2.684.975,00 EUR

* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.



IMMOBILIEN

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

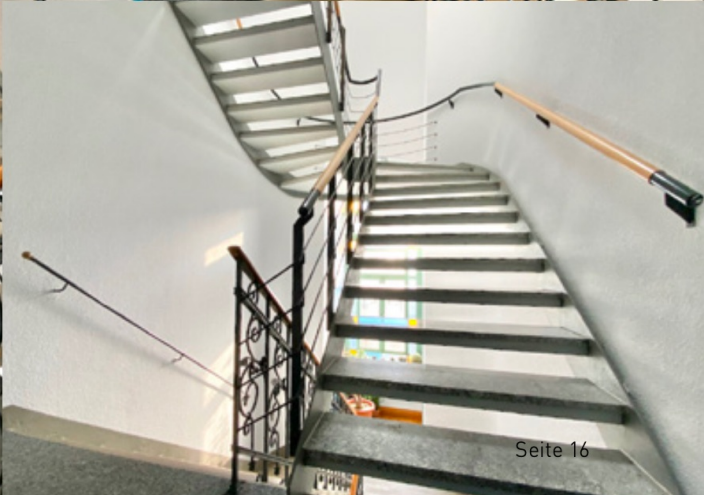




IMMOBILIEN

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







IMMOBILIEN

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





IMMOBILIEN

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



Seite 17



IMMOBILIEN

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





Beschreibung

Zum Objekt

Zum Verkauf steht diese wertvolle und denkmalgeschützte, 1899 erbaute, Rarität im beliebten Radebeul. Mit Liebe zum Detail und größter Sorgfalt wurde sie Mitte der neunziger Jahre saniert. Das Gebäude besteht aus insgesamt 4 Geschossen mit 7 Wohnungen. Sechs Wohnungen sind vermietet. Lediglich im ersten Obergeschoss befindet sich eine 3-Zimmer-Wohnung im Leerstand. Die Vermietung kann kurzfristig realisiert werden. Aufgrund des Verkaufes wurde noch keine Neuvermietung begonnen. 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. Im Dachgeschoss befindet sich eine 125,11 m² 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.

Die 4-Zimmer-Wohnungen verfügen jeweils noch über ein Gäste-WC, das Penthouse über zwei Bäder. Alle Wohnungen sind mit Parkettboden bzw. mit breiten Echtholz-Dielen ausgestattet. Die Bäder und Küchen sind mit hochwertigem und widerstandsfähigem PVC-Boden versehen. In der Leerstandswohnung wurden hier neue moderne großformatige Fliesen verlegt. Außerdem wurde eine zusätzliche elektrische Fußbodenheizung im Bad eingebaut.

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 vorhanden 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. Im Treppenhaus befindet sich noch ein WC, welches ebenfalls von allen Parteien genutzt werden kann.

Objektentwicklung

Im Jahr 1995 wurde das Haus komplett hochwertig unter den Auflagen des Denkmalschutzes kernsaniert. Passend hierzu finden sich in einigen Wohnräumen gut erhaltene Stuckelemente an den Wänden. Auch die Wohnungs- und Zimmertüren inkl. der Drückergarnituren wurden erhalten und ergeben ein wundervoll passendes Gesamtflair. In den allgemeinen Räumen wurde ebenfalls sehr vieles erhalten, aufgearbeitet oder adäquat ersetzt – ob Treppengeländer, Stufenelemente, Buntglas,... – überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung vor Ort. Die Fassade wurde seinerzeit wieder original hergestellt. Hierbei wurden die sogenannten „Verdachungen“ der Fenster wieder angebracht. Dabei sind alle Fassadenvorsprünge mit Kupferblechen gedeckt. Im Zuge der Sanierung wurden die Kellerwände rund um das Haus bis auf das Fundament freigelegt, saniert und letztlich mit einer Wärmedämmung und einer Drainage versehen.

2016/17 erhielten Fassade und Fenster einen neuen Anstrich und alle Sandsteinelemente wurden (nochmals) aufgearbeitet. Das Dach befindet sich in einem guten Zustand und ist mit Schiefer gedeckt. Im März 2019 wurde die im Penthouse befindliche Glaskuppel im Wert von fast 78.000,- € komplett erneuert. Hierbei wurden vier elektrisch



bedienbare Fensterelemente zur besseren Belüftung verbaut. Sie verfügen über Temperatursensor und Wind- und Regenmelder, kaum sichtbare Insektenschutzgitter und eine Sonnenschutzverglasung (3-fach „Typ Uniglas SUN“). In diesem Zuge wurde das auf dem Dach befindliche Ziergitter ebenfalls getauscht. Die Heizung inkl. WW-Kessel von der Firma Viessmann wurde im August 2018 neu eingebaut – Wert fast 17.000 €. Die Warmwasserbereitung für die Bäder läuft zentral und für die Küche über Durchlauferhitzer. Im Gesamten befindet sich das Gebäude in einem sehr guten Zustand und auch kleinere Instandhaltungen wurden regelmäßig durchgeführt.

Ausstattung

Niveaivolles Wohnen in einem denkmalgeschützten Mehrfamilienhaus im Villenstil. Das Objekt wurde um 1899 errichtet und 1995 hochwertig kernsaniert. Fassade und Fenster erhielten 2016/17 einen neuen Anstrich, die Sandsteinelemente eine Überarbeitung. Seit März 2019 verhilft dem Gebäude eine neue Glaskuppel im Wert von ca. 78.000 Euro zu seinem besonderen Charme. Sie kennzeichnen 4 elektrisch bedienbare Fensterelemente, ein Temperatursensor, Wind- und Regenmelder, kaum sichtbare Insektenschutzgitter und eine 3-fache Sonnenschutzverglasung vom Typ „Uniglas SUN“. Zudem wurde das Ziergitter auf dem Dach erneuert. Seit August 2018 ist eine moderne Heizung der Marke Viessmann im Wert von rund 17.000 Euro inklusive Warmwasserkessel integriert. Eine zentrale Warmwasserbereitung versorgt die Bäder, ein Durchlauferhitzer die Küchen. Das Objekt befindet sich dank regelmäßiger Instandhaltungsarbeiten in einem hervorragenden Zustand.

Zur Lage

Das Objekt liegt in der auf Tempo 30 begrenzten Louisenstraße. Sie gehört zum Ortsteil Radebeul-Ost und bietet viel Grün und Ruhe. Teilweise wird dieser Bereich der Stadt auch heute noch als Altradebeul bezeichnet. Typisch ist hier die hohe Dichte an Gründerzeitvillen, die zumeist aufwendig saniert sind und ein attraktives Wohnumfeld gewährleisten.

Die Lage lässt sich als perfekt bezeichnen: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, ein Ärztehaus, ein Fitnessstudio, ein Kindergarten sowie verschiedene Schulen – all diese Einrichtungen befinden sich im Umkreis weniger hundert Meter und sind leicht zu Fuß zu erreichen. Gleiches gilt für das Zentrum des Ortsteils. Mehrere Haltestellen für Bus und Bahn sind zwischen zwei und fünf Gehminuten entfernt.

Ein weiterer Vorteil ist die gute Anbindung an die Autobahn A4. Nach nur fünf Minuten befahren die Anwohner die wichtige Verkehrsader. Über die Bundesstraßen B 170 oder B 173 führen die schnellsten Wege nach Dresden – etwa 20 Minuten sind einzuplanen, um in die sächsische Landeshauptstadt zu gelangen

Dank der Nähe zur Elbaue, dem Seegraben sowie der „Jungen Heide“ ist zudem viel Natur in Reichweite vorhanden, die zum Erholen und Wandern einlädt.

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.

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 Gemeinden. 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 Einheimischen 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.

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 Stellenwert 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 Logistikdienstleister 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 Fortbewegungsmöglichkeiten: Die Sächsische Dampfschiffahrt hält in Kötzschenbroda und steuert unter anderem das Elbsandsteingebirge an.

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.



IMMOBILIEN

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

Kontaktieren Sie mich direkt



Marco Mahling

Tel.: 089 / 37 91 07 11