



## Mehrfamilienwohnhaus in den Radebeuler Weinbergen mit Elbtalblick

### Objektbeschreibung

Wunderschönes denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus in den Weinbergen von Radebeul. Das parkähnliche Anwesen mit rund. 3.800 m<sup>2</sup> liegt im Stadtteil Niederlöbnitz in Radebeul.

Diese Immobilie beinhaltet einen umfangreichen, historischen Charakter.

Kernbau der heutigen Gebäudegruppe ist ein Weinberghaus mit 3 Wohnungen. Die Erdgeschosswohnung hat eine Größe von ca. 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist mit einem Kamin, Sauna und nach Süden zum Garten hin mit einem Wintergarten ausgestattet. Vom Wintergarten aus gelangen Sie über eine Treppe in den schönen Gartenbereich, welcher mit einem Pool und einem geräumigen überdachten Badehaus mit Ruhebereich und offenem Kamin, ausgestattet ist.

Die Obergeschosswohnung, mit sep. Eingang, verfügt über ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist mit einem großen Balkon ausgestattet. Die dritte Wohnung ( 2 Raum-Wohnung) befindet sich ebenfalls im OG und wird über

<b>Kennung</b>	5183
<b>Objektart</b>	Mehrfamilienhaus
<b>Baujahr</b>	1892
<b>Lageart</b>	A-Lage
<b>Lageart</b>	Wohnlage
<b>Kaufpreis</b>	2.150.000,00 €
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 3.860 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	ca. 750 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	mindestens 20
<b>Energieausweis liegt vor</b>	Nicht benötigt
<b>Provision</b>	Keine zusätzliche Käuferprovision
<b>Provisionshinweis</b>	Provisionsfrei



---

eine sehr schöne Holzterasse erreicht. Diese Wohnung hat ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche allerdings mit einer geringen Deckenhöhe von ca. 1,90 m<sup>2</sup>.

Der seitliche Anbau hat im Obergeschoss und im Dachgeschoss 2 sehr schöne neu renovierte Wohnungen, die derzeit gut vermietet sind.

Eine weitere Wohnung im Erdgeschoss muss noch fertig saniert werden.

Die schöne Immobilie ist von einer Bruchsteinmauer großzügig eingefriedet.



## Ausstattung

- Fliesen
- Dielenböden
- Sauna
- Teppichböden
- Steinböden

## Lagebeschreibung

Radebeul ist ein wirtschaftlich starkes Mittelzentrum im Ballungsraum Dresden. Die Stadt mit ca. 34.000 Einwohnern ist geprägt durch eine villenartige Bebauung.

Radebeul erstreckt sich auf der südlich ausgerichteten Hanglage des Elbtales. Diese günstige Lage hat Radebeul den Weinanbau beschert, der eine jahrhunderte lange Tradition besitzt und die Stadt als Teil des östlichsten deutschen Weingebietes international bekannt gemacht hat.

Das Mehrfamilienhaus liegt in Radebeul, Stadtteil Niederlösnitz, sehr verkehrsgünstig gelegen. Mit dem Auto erreichen Sie das Stadtzentrum von Dresden in ca. 15 Minuten, die BAB 4 in ca. 10 Minuten und den Flughafen in Klotzsche in ca. 15 Minuten.





CNW IMMOBILIEN  
GESELLSCHAFT MBH



CNW Immobilien GmbH  
**Frank Niederhöfer**

Tel.: +49(6241) 200968  
E-Mail: [f.niederhoefer@cnw-immo.de](mailto:f.niederhoefer@cnw-immo.de)

## Die Objektbilder

Haus Seite





---

## Bebaubarkeit

Das Mehrfamilienhaus steht unter Denkmalschutz. Für Sanierungsmaßnahmen können Abschreibungen nach § 7i EstG. in Anspruch genommen werden. Lassen Sie sich hierzu steuerlich beraten.

## Sonstiges

- Provisionsfrei -

Als Immobilienmaklerunternehmen sind wir nach §§ 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht.

Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.



**Die Umgebung**  
 Mikro-Ansicht – Makro-Ansicht

