



Die Wohnqualität der Jahrhundertwende und modernster Komfort:

Vier Eigentumswohnungen in einem faszinierenden Kleinod Radebeuls.

Ein erlesener Standort: Radebeul das Juwel der Sächsischen Weinstraße.

Blick über die Weinhänge aufs Spitzhaus.
Hier vergnügte sich das sächsische Königshaus.
Heute ist Radebeuls Wahrzeichen ein beliebtes Ausflugsziel.

Radebeul liegt im Elbtal zwischen Dresden und Meißen. Es ist der schönste Teil von Deutschlands kleinstem Weinanbaugebiet. Das Flair von 800 Jahren Weinbautradition ist geprägt von den Elbauen, dem sanften Anstieg der Weinberge, ihren markanten Steilhängen und den darauf folgenden Höhenzügen. Von hier genießen Sie einen herrlichen Blick über diese einzigartige Landschaft. Im Zusammenspiel mit den mediterran wirkenden, großzügigen Wohnanlagen erlangte Radebeul zu Recht den Ruf, das „Nizza des Nordens“ zu sein. Hinzu kommt noch die gute Ausgangsposition: Idyllisch vor den Toren der sächsischen Landeshauptstadt gelegen, sind es nur wenige Auto-Minuten bis zum Dresdner Flughafen, der Autobahn sowie den bedeutenden High-Tech-Standorten von AMD, Infineon, ZMD und den vielen Zulieferern.

Eine der großzügigen Radebeuler Wohnanlagen ist die historische Villa auf der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße 2. Das Besondere der Stadtvilla ist ihre zentrale Lage. Egal ob Einkaufsmöglichkeiten, die Elbwiesen, das Erholungsgebiet Löbnitzgrund, die Kneipenmeile von Altkötzschenbroda, die Weinberge, die sächsischen Landesbühnen, Schulen, Kindergärten, Sport- und Freizeiteinrichtungen oder die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, alles ist nur wenige Fußminuten von dem markanten Bauwerk entfernt. Somit vereint es historische Wohnkultur mit einer vorteilhaften Innenstadtlage.

Radebeuls Sehenswürdigkeiten



Am Fuße der Weinberge ließ 1728 Graf von Wackerbarth sein Schloss erbauen. Damit begründete er die älteste Sektkellerei Sachsens, die 2001 zum ersten Erlebnisweingut Europas wurde.



Seit dem 19. Jahrhundert dampft die Schmalspurbahn von Radebeul Ost über Moritzburg nach Radeburg



Im Weingut „Hoflöbnitz“ residierte der sächsische Hochadel zur Weinlese und zur Jagd. Heute wird hier ökologischer Qualitätswein erzeugt.



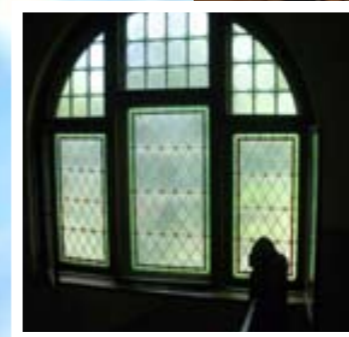
Auf 82 km führt der Elberadweg am Fluss entlang durch Sachsen. Radebeul ist der ideale Ausgangspunkt für eine der beliebtesten Radwanderstrecken Deutschlands.



Um den Dorfanger von Altkötzschenbroda versammeln sich originelle Kneipen, Restaurants, Cafés, Geschäfte und Pensionen.

Attraktive Kapitalanlage oder herrschaftlicher Wohnsitz?

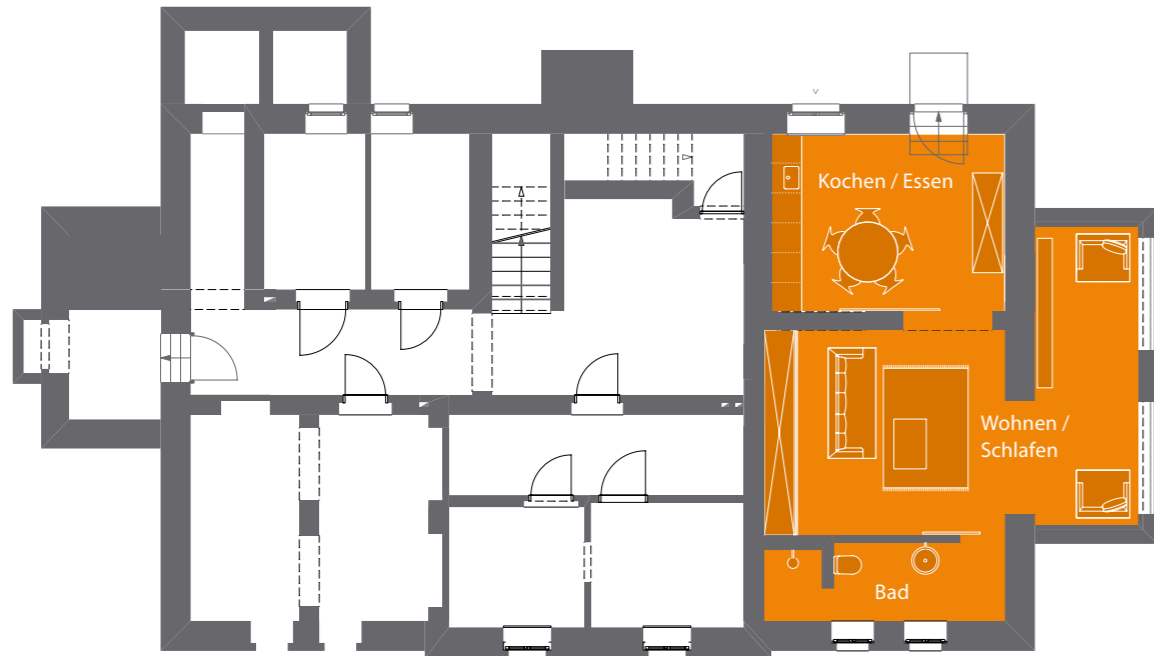
Mit diesem Denkmalschutzobjekt erwartet Sie eine überaus attraktive Kapitalanlage. Sie bietet Ihnen verschiedene Möglichkeiten für Sonderabschreibungen. Andererseits ist die von Detailliebe geprägte Villa mit ihrem Gartengrundstück ein wohlthuend herrschaftlicher Wohnsitz. Im Zuge der Sanierung erhält das Bauwerk seinen ursprünglichen Charme zurück. Er besticht vor allem durch die großzügigen Grundrisse, welche das zweite Bad beispielsweise direkt neben dem Schlafzimmer ansiedeln.



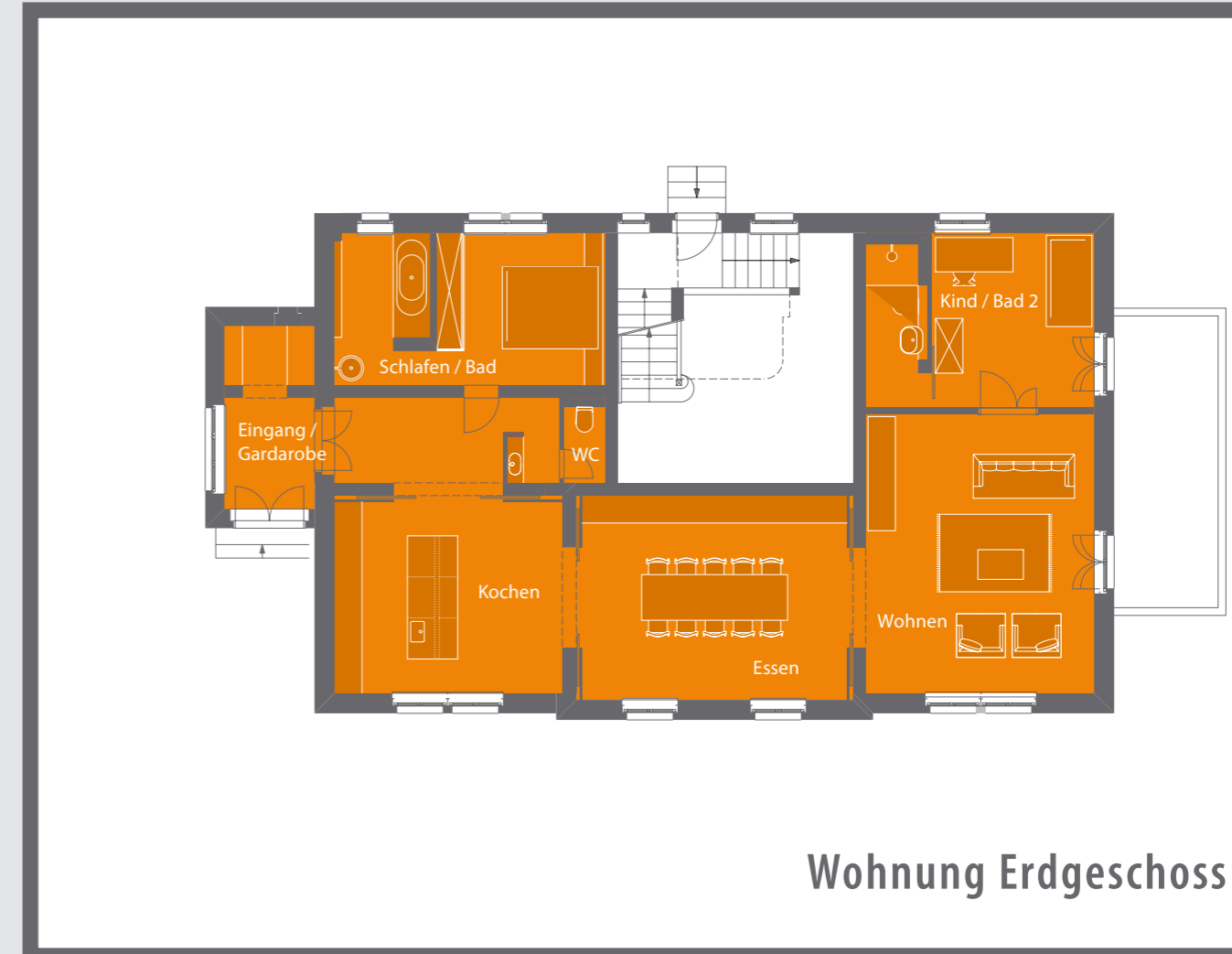
Die Villa auf der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße 2 gleicht einem zauberhaften Schloßchen. Dieser Charakter wird auch zukünftig Bestand haben, denn im Gegensatz zu vielen Sanierungsprojekten werden die einzelnen Geschosse nicht zugunsten der maximal machbaren, farblosen Wohnungen zersplittert. Ihr besonderer Reiz wird bewahrt und so ergeben sich im gesamten Objekt folgende Nutzungsmöglichkeiten:

- eine 2-Raum-Wohnung mit 57,00 qm Wohnfläche im Gartengeschoss und einem separaten Zugang
- eine 4-Raum-Wohnung mit 139,50 qm Wohnfläche und eigenem Eingang im Erdgeschoss
- eine durch die beeindruckende, holzgetäfelte Empfangshalle erreichbare 4-Raum-Wohnung mit 127,00 qm Wohnfläche im Obergeschoss
- eine 2-Raum-Wohnung mit 107,00 qm Wohnfläche im Dachgeschoss

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.



Wohnung Souterrain



Wohnung Erdgeschoss

Kochen / Essen	16,50 m ²
Wohnen / Schlafen	33,50 m ²
Bad	7,50 m ²

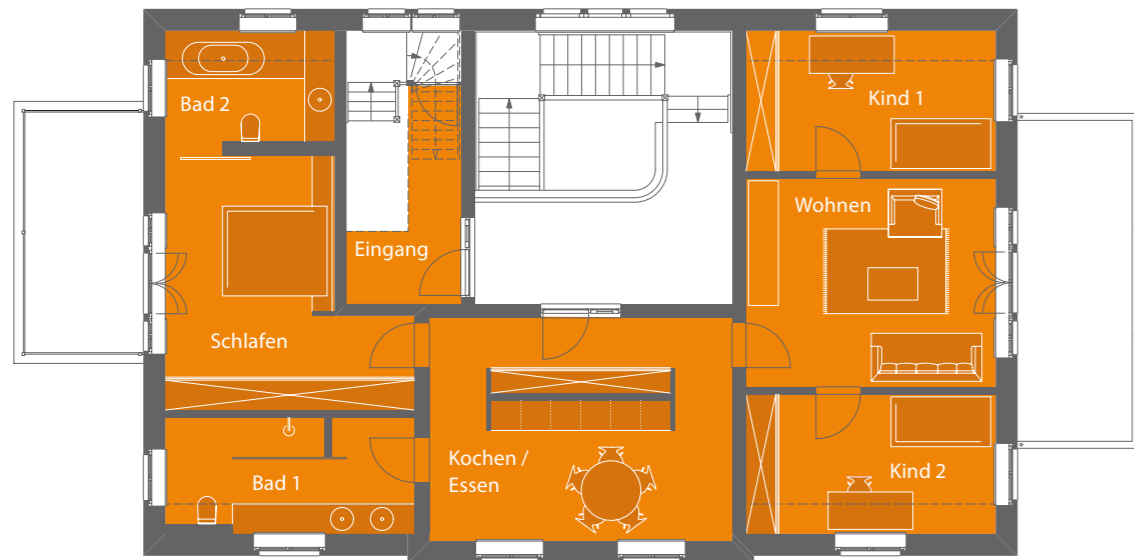
gesamt 57,00 m²

Die Villa eröffnet Ihnen ein breites Nutzungsspektrum. Eine Möglichkeit wäre Arbeiten und Wohnen in einem Gebäude zusammen zu bringen. Dafür sind im Erdgeschoss ein Büro oder eine Praxis angesiedelt. Das Gartengeschoss könnte als Archiv oder für Geräte genutzt werden. Im Ober- und Dachgeschoss sind die privaten Gemächer der Hausherren.

Durch die von großen Bleiglasfenstern erleuchtete Empfangshalle erlangt dieser Geschäfts- und Wohnsitz seinen repräsentativen Charakter. Natürlich können die einzelnen Räume ganz nach Ihren Vorstellungen genutzt werden. Diese Villa räumt Ihnen trotz der Tradition viele Freiheiten ein, um sich auf die Anforderungen des modernen Lebens einzustellen. So wird das Objekt noch interessanter - sowohl als Wertanlage wie auch als Wohnraum.

Eingang / Gardarobe	7,50 m ²
Kochen	21,00 m ²
Essen	26,00 m ²
Wohnen	30,50 m ²
Schlafen / Bad	19,00 m ²
Kind / Bad 2	18,00 m ²
WC	3,50 m ²
Veranda	14,50 m ²

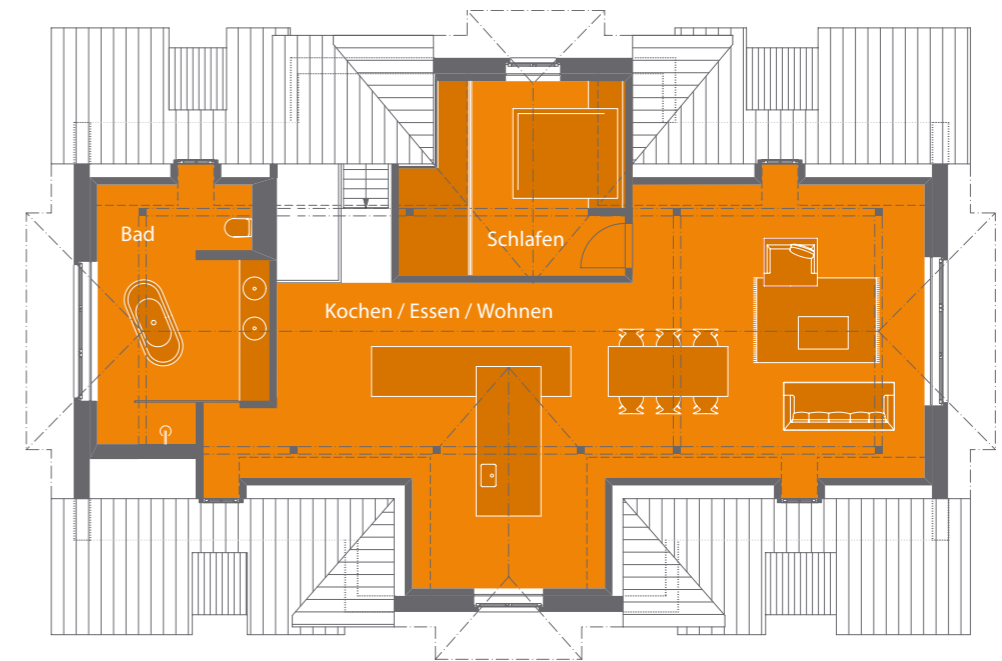
gesamt 139,50 m²



Wohnung Obergeschoss

Eingang	7,50 m ²
Kochen / Essen	26,50 m ²
Wohnen	21,00 m ²
Schlafen	20,50 m ²
Kind 1	13,50 m ²
Kind 2	13,50 m ²
Bad 1	11,50 m ²
Bad 2	13,50 m ²
Terrasse	14,50 m ²

gesamt 127,00 m²



Wohnung Dachgeschoss

Kochen / Essen / Wohnen	69,00 m ²
Schlafen	15,00 m ²
Bad	15,50 m ²

gesamt 107,00 m²



Erlesene
Ausstattungsdetails.

Einbaubadewanne von KALDEWEI



Drückergarnitur von FSB



Armatur von DORNBRACHT



Halbeinbauwaschtisch Serie Tonic von Ideal Standard



Schalergarnitur von Jung

Volle Entscheidungsfreiheit für hochwertige Wohnkultur.

Bei allen Wohn- und Nutzflächen können Sie gezielt Einfluss auf die Planungen nehmen, um dieses Kleinod ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten. Grundlegend ist pro Geschoss nur eine Wohnung vorgesehen, was Ihnen Ruhe und Privatsphäre garantiert. Hinzu kommt der Komfort, der bei einem solchen Objekt Tradition hat. Bereits das Treppenhaus mit seiner eindrucksvollen Empfangshalle besticht durch die Meisterschaft mit der Holzvertäfelungen und Bleiglasfenster gearbeitet wurden.

Diese Atmosphäre setzt sich auch in den einzelnen Wohnungen fort. Sie sind von Stuckdecken, Parkettfußböden, der hochwertigen Ausstattung der Bäder sowie den weitläufigen Grundrissen der einzelnen Räume geprägt. Den letzten Schliff geben die großen Fenster, welche viel Licht in die hohen Zimmer leiten. Das Objekt „Dr.-Wilhelm-Külz-Straße 2“ ist in der bevorzugten Lage Radebeuls der Beleg für deutsche Handwerkskunst mit sofortigem Wohlfühlfaktor.



PALASAX Immobilienentwicklung GmbH & Co. KG
Burckhardtstraße 11, 01307 Dresden

Ihr Ansprechpartner:

Herr Heiko Schreiter

Phone +49 . (0)351 . 316 00 24

Mobil +49 . (0)171 . 7 45 90 57

www.palasax.de