

**Bautzen**

# Attraktiver Gewerbekomplex in Autobahnnähe – Vollvermietetes Investment mit Entwicklungsperspektive

**Objektnummer: 26326016**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 1.300.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 8.680 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26326016 - 02625 Bautzen**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26326016 - 02625 Bautzen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26326016	Kaufpreis	1.300.000 EUR
Baujahr	1979	Zins- und Renditehaus	Geschäftshaus
		Provision	Käuferprovision beträgt 5,95% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Modernisierung / Sanierung	2001
		Bauweise	Massiv
		Gewerbefläche	ca. 2623.22 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 2623 m <sup>2</sup>
		Bürofläche	ca. 803 m <sup>2</sup>

**Objektnummer: 26326016 - 02625 Bautzen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Fern</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>16.07.2035</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>100.10 kWh/m²a</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Fernwärme</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
		<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1979</b>

Objektnummer: 26326016 - 02625 Bautzen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26326016 - 02625 Bautzen**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Gewerbeareal aus dem Jahr 1979 befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 8.680 m<sup>2</sup> und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Unternehmen und Investoren. Das Objekt wurde 2001 umfassend modernisiert und seitdem kontinuierlich instand gehalten. Der gepflegte Gesamtzustand sowie die funktionale Ausstattungsqualität unterstreichen die langfristige Nutzbarkeit der Immobilie.

Das Areal umfasst ein Hauptgebäude sowie mehrere Nebengebäude und eignet sich insbesondere für Produktions-, Lager-, Verwaltungs- oder Logistiktungen. Zahlreiche PKW- und Wohnmobilstellplätze erweitern die Flexibilität des Standorts zusätzlich.

Die Immobilie ist aktuell vollvermietet und erzielt jährliche Netto-Mieteinnahmen von ca. 120.447,60 €. Für Investoren bietet sich damit eine attraktive Gelegenheit, in ein etabliertes Gewerbeobjekt mit stabiler Ertragssituation und langfristigem Entwicklungspotenzial zu investieren. Die bestehende Vermietungsstruktur schafft eine verlässliche Einnahmebasis und unterstreicht die nachhaltige Attraktivität des Standorts für gewerbliche Nutzer.

Eine großflächige Photovoltaikanlage unterstützt die energieeffiziente Versorgung des Standorts und bietet zusätzliche wirtschaftliche Vorteile. Die Beheizung erfolgt zentral über Fernwärme.

Durch die Größe und den Zuschnitt des Grundstücks bestehen attraktive Potenziale für Erweiterungen oder individuelle Nutzungskonzepte. Die Kombination aus bestehender Vermietung, flexibler Gewerbestruktur und Entwicklungsmöglichkeiten macht dieses Objekt zu einer interessanten Investitionsgelegenheit im Bereich Gewerbeimmobilien.

Gerne stellen wir Ihnen das Objekt im Rahmen eines persönlichen Gesprächs oder einer Besichtigung näher vor. Wir freuen uns auf den persönlichen Austausch mit Ihnen und stehen Ihnen für weitere Informationen, Unterlagen oder individuelle Rückfragen jederzeit zur Verfügung.

Bei Interesse an diesem attraktiven Investmentangebot freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen die Potenziale der Immobilie im Detail präsentieren zu dürfen.

**Objektnummer: 26326016 - 02625 Bautzen**

## **Ausstattung und Details**

- großes Gewerbeareal
- voll vermietet
- Netto Ist-Mieteinnahmen 120.447,60€/a
- 100+ hauseigene Parkplätze und Freiflächen
- Wohnmobilstellplätze
- Hauptgebäude mit mehreren Nebengebäuden
- große Photovoltaikanlage
- 2001 umfassend saniert
- fortlaufend instand gehalten
- Zentralheizung über Fernwärme
- Solitär-Immobilie mit einzigartiger Dominanz im Umfeld
- hoher Marketing-Effekt: perfekt geeignet für großflächige Außenwerbung

**Objektnummer: 26326016 - 02625 Bautzen**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage im Wirtschaftsraum Bautzen und überzeugt insbesondere durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung. Die unmittelbare Nähe zur Autobahn A4 gewährleistet eine schnelle Erreichbarkeit der regionalen und überregionalen Wirtschaftszentren, darunter Dresden, Görlitz sowie die grenznahen Märkte in Polen und Czech Republic.

Ergänzt wird die ausgezeichnete Infrastruktur durch die direkte Anbindung an die Bundesstraßen, die eine effiziente Erschließung des regionalen Wirtschaftsraums ermöglichen. Dadurch eignet sich der Standort besonders für Unternehmen aus den Bereichen Logistik, Produktion, Handwerk und Distribution.

Für Investoren bietet die Lage langfristige Standortvorteile: Die gute Erreichbarkeit, die stabile Nachfrage nach gewerblichen Nutzflächen sowie die strategische Position im wirtschaftlich bedeutenden ostsächsischen Raum schaffen attraktive Voraussetzungen für nachhaltige Vermietbarkeit und Wertentwicklung. Gleichzeitig profitiert der Standort von der Nähe zu etablierten Gewerbe- und Industriegebieten sowie einer gut ausgebauten Infrastruktur für Mitarbeiter, Kunden und Lieferverkehre.

**Objektnummer: 26326016 - 02625 Bautzen**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26326016 - 02625 Bautzen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Andreas Schwarz**

---

**Reichenstraße 9, 02625 Bautzen**

**Tel.: +49 3591 - 46 48 54 0**

**E-Mail: bautzen@von-poll.com**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**