

Großpostwitz

# Modernisiertes 3-Familienhaus mit großzügiger Grünfläche und Entwicklungspotenzial

Objektnummer: 26326017



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

**KAUFPREIS: 242.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 257,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 1.010 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26326017 - 02692 Großpostwitz**

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

Objektnummer: 26326017 - 02692 Großpostwitz

## Auf einen Blick

Objektnummer	26326017
Wohnfläche	ca. 257,5 m <sup>2</sup>
Dachform	Mansarddach
Zimmer	11
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1914

Kaufpreis	242.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

**Objektnummer: 26326017 - 02692 Großpostwitz**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>147.61 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>18.06.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1914</b>

Objektnummer: 26326017 - 02692 Großpostwitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26326017 - 02692 Großpostwitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26326017 - 02692 Großpostwitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26326017 - 02692 Großpostwitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26326017 - 02692 Großpostwitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26326017 - 02692 Großpostwitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26326017 - 02692 Großpostwitz

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26326017 - 02692 Großpostwitz**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Dreifamilienhaus bietet eine attraktive Investitionsmöglichkeit mit solider Vermietungssituation, großzügigem Grundstück und zusätzlichem Entwicklungspotenzial. Die Immobilie befindet sich auf einem insgesamt 1.010 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 257,5 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Wohneinheiten.

Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügig geschnittene 4-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad auf ca. 92,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zwei renovierte Kachelöfen verleihen der Wohnung einen besonderen Charme und sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Einheit steht derzeit leer und bietet somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es zur Eigennutzung oder zur Neuvermietung.

Das Obergeschoss beherbergt eine weitere 4-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad auf ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Dachgeschoss befindet sich eine 3-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad auf ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Beide Wohnungen sind vermietet und generieren zusammen mit den bestehenden Mietverhältnissen jährliche Mieteinnahmen von derzeit 16.320 Euro.

Das um 1914 errichtete Gebäude wurde in den Jahren 2015/2016 umfassend saniert und technisch auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Im Rahmen der Komplettsanierung wurden eine moderne Dämmputzfassade angebracht, thermisch getrennte Fenster eingebaut sowie eine neue Erdgas-Zentralheizung inklusive Heizkörper installiert. Darüber hinaus wurden sämtliche Bäder modernisiert und mit Wanne bzw. Dusche ausgestattet. Die originalen Holzfußböden konnten erhalten und fachgerecht restauriert werden, wodurch der charakteristische Altbaucharme bewahrt blieb. Ein TV-SAT-Anschluss sowie ein Glasfaseranschluss runden die zeitgemäße Ausstattung ab.

Im Untergeschoss stehen insgesamt vier Kellerräume zur Verfügung. Drei davon sind direkt über das Treppenhaus erreichbar, ein weiterer Keller verfügt über einen separaten Außenzugang. Ergänzend befindet sich auf dem Grundstück ein praktischer Schuppen, der sich ideal als Werkstatt, Lagerraum oder zur Unterbringung von Gartengeräten eignet.

Ein besonderes Highlight stellt die großzügige gemeinschaftliche Grünfläche dar, die nach vorliegenden Informationen separat bebaubar ist und somit zusätzliches Potenzial für zukünftige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ausreichende PKW-Stellmöglichkeiten befinden sich direkt vor dem Haus.

**Objektnummer: 26326017 - 02692 Großpostwitz**

## **Ausstattung und Details**

**Umfassende Komplettsanierung 2015/2016**

**Gesamtgrundstücksfläche: ca. 1.010 m<sup>2</sup>**

**Großzügige gemeinschaftliche Grünfläche**

**Separat bebaubare Wiesenfläche mit Entwicklungspotenzial**

**Schuppen für Gartengeräte, Werkstatt oder Lagerzwecke**

**PKW-Stellmöglichkeiten direkt vor dem Haus**

**Gesamtwohnfläche: ca. 257,5 m<sup>2</sup>**

**Aktuelle Jahresnettokaltmiete: 16.320 €**

**- Erdgeschoss (leerstehend) Wohnfläche ca. 92,5 m<sup>2</sup>**

**4 Zimmer, Küche, Bad**

**2 renovierte Kachelöfen**

**- Obergeschoss (vermietet) Wohnfläche ca. 97 m<sup>2</sup>**

**4 Zimmer, Küche, Bad**

**- Dachgeschoss (vermietet) Wohnfläche ca. 68 m<sup>2</sup>**

**3 Zimmer, Küche, Bad**

**Neue Dämmputzfassade**

**Neue thermisch getrennte Fenster**

**Neue Erdgas-Zentralheizung, neue Heizkörper**

**Modernisierte Bäder mit Wanne und/oder Dusche**

**Restaurierte originale Holzfußböden**

**TV-SAT-Anlage, Glasfaseranschluss**

**Kombination aus Vermietung und möglicher Eigennutzung**

**Zusätzliche Bebauungsmöglichkeit auf der Grünfläche**

**Objektnummer: 26326017 - 02692 Großpostwitz**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage einer beliebten Gemeinde südlich von Bautzen. Das Umfeld ist geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern, gepflegten Grundstücken sowie einer naturnahen Umgebung, die ein angenehmes und familienfreundliches Wohnklima bietet. Die dörfliche Struktur verbindet die Vorzüge des ländlichen Wohnens mit einer guten Anbindung an die infrastrukturellen Angebote der Region.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindertagesstätten, Schulen, Ärzte, Apotheken sowie weitere Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen sind in der Gemeinde selbst oder im nahen Umfeld vorhanden und in wenigen Minuten erreichbar. Das nahegelegene Oberzentrum Bautzen bietet darüber hinaus ein umfangreiches Angebot an Einzelhandel, Gastronomie, Kultur- und Freizeitmöglichkeiten.

Die verkehrstechnische Anbindung ist als sehr gut zu bezeichnen. Bautzen ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet Anschluss an die Bundesautobahn A4 mit schnellen Verbindungen in Richtung Dresden, Görlitz und Polen. Darüber hinaus sorgen regionale Busverbindungen für eine gute Anbindung an die umliegenden Orte sowie an das öffentliche Verkehrsnetz der Region.

Die reizvolle landschaftliche Umgebung mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen sowie die Nähe zum Lausitzer Bergland bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Naturliebhaber, Familien und Ruhesuchende profitieren gleichermaßen von der Kombination aus naturnahem Wohnen und einer guten Erreichbarkeit der städtischen Infrastruktur.

Insgesamt überzeugt der Standort durch seine ruhige Wohnqualität, die gute Verkehrsanbindung sowie die attraktive Lage im Einzugsbereich der Stadt Bautzen. Damit bietet die Immobilie sowohl für Mieter als auch für Eigennutzer langfristig attraktive Wohnperspektiven.

**Objektnummer: 26326017 - 02692 Großpostwitz**

## 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: 26326017 - 02692 Großpostwitz**

## **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)**