

**Bautzen**

# Barrierefreier Bungalow mit sonniger Terasse und moderner Ausstattung

**Objektnummer: 26326005**



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

**KAUFPREIS: 290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 91,19 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 575 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26326005 - 02625 Bautzen**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26326005 - 02625 Bautzen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26326005	Kaufpreis	290.000 EUR
Wohnfläche	ca. 91,19 m <sup>2</sup>	Haustyp	Bungalow
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	2		
Baujahr	2012	Zustand der Immobilie	gepflegt
Stellplatz	1 x Carport	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26326005 - 02625 Bautzen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	29.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.02.2036	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 26326005 - 02625 Bautzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26326005 - 02625 Bautzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26326005 - 02625 Bautzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26326005 - 02625 Bautzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26326005 - 02625 Bautzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26326005 - 02625 Bautzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26326005 - 02625 Bautzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26326005 - 02625 Bautzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26326005 - 02625 Bautzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26326005 - 02625 Bautzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26326005 - 02625 Bautzen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26326005 - 02625 Bautzen**

## Ein erster Eindruck

Dieses attraktive Haus präsentiert sich als moderner Bungalow und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 91,19 m<sup>2</sup> und einer noch zu vermessenden Grundstücksfläche von etwa 575 m<sup>2</sup> ideale Voraussetzungen sowohl für Paare als auch für Familien, die Wert auf zeitgemäßen Komfort und Funktionalität legen. Das Baujahr 2012 steht für eine zeitgemäße Architektur und einen modernen technischen Standard. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und zeichnet sich durch durchdachte Details sowie eine gehobene Ausstattungsqualität aus. Der ebenerdige Bungalow verfügt über insgesamt 4 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer, die viel Raum für individuelle Lebensgestaltung bieten. Ein behindertengerechtes Badezimmer und 1 Gäste-WC sorgen dafür, dass morgendliche Abläufe entspannt gestaltet werden können. Die großzügige Raumaufteilung unterstützt ein angenehmes Wohngefühl und macht den Alltag komfortabel. Barrierefreiheit und behindertengerechte Ausstattung sind zentrale Merkmale dieses Hauses. Die breiten Innentüren von 1,01 m gewährleisten einen bequemen Zugang in alle Bereiche. Durchgängig niveaugleiche Flächen und die ebenerdige Bauweise ermöglichen größtmögliche Bewegungsfreiheit und somit bequemes Wohnen für jede Lebensphase. Beheizt wird die Immobilie durch eine moderne Zentralheizung in Kombination mit Fußbodenheizung und Wärmepumpe. Diese Technik sorgt für eine angenehme Wärme und ermöglicht zugleich einen energieeffizienten Betrieb. Eine dezentrale Lüftungsanlage trägt zusätzlich zu einem ausgeglichenen Raumklima und frischer Luft bei – Vorteile, die insbesondere im Alltag geschätzt werden. Das Haus bietet zwei Außenstellplätze: Das Doppel-Carport mit angrenzendem Schuppen stellt nicht nur ausreichend Platz für Fahrzeuge bereit, sondern bietet zusätzlich praktischen Stauraum. Für weiteren Platzbedarf ist ein begehbare Stauraum im Dachgeschoss vorhanden. Die Kombination aus Carport, Schuppen und Stauraum unterstützt Flexibilität im Alltag und ermöglicht eine geordnete Unterbringung von Geräten, Fahrrädern oder saisonalen Gegenständen. Ein

weiteres Highlight der Immobilie ist die großzügige Terrasse mit einer Fläche von etwa 20 m<sup>2</sup>. Sie gewährt einen freien Blick ins Grüne und eignet sich hervorragend für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Zusammenkünfte mit Freunden und Familie. Im Hinblick auf Nachhaltigkeit und zukunftsfähige Wohnkonzepte steht ein Photovoltaik-Mietvertrag mit Speicherlösung zum Übergang bereit. Damit eröffnet sich die Option, von erneuerbaren Energien zu profitieren und langfristig Energiekosten einzusparen. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den Möglichkeiten, die dieses Haus bietet. Die gelungene Verbindung aus Komfort, moderner Technik und einer durchdachten Ausführung macht dieses Objekt zu einer attraktiven Wahl für Ihre Zukunft. Gern stehen wir Ihnen für weitere Informationen und Terminvereinbarungen zur Verfügung.

**Objektnummer: 26326005 - 02625 Bautzen**

## Ausstattung und Details

- Baujahr 2012
- noch zu vermessende Grundstücksfläche von ca. 575
- Wohnfläche ca. 91,19 m<sup>2</sup>
- Doppel-Carport mit Schuppen
- barrierefrei und behindertengerecht
- Innentüren 1,01m breit
- Fußbodenheizung
- Lüftungsanlage (dezentral)
- Wärmepumpe
- Mietvertrag Photovoltaik mit Wallek kann übernommen werden
- schöne großzügige Terrasse mit ca. 20 m<sup>2</sup>
- begehbarer Stauraum im DG

**Objektnummer: 26326005 - 02625 Bautzen**

## Alles zum Standort

Bautzen liegt an der Spree und ist Kreissitz des nach ihr benannten Landkreises Bautzen. Mit ca. 40.000 Einwohnern ist Bautzen die größte Stadt im Landkreis und wird auch die Stadt der Türme genannt.

Die Stadt liegt etwa 50 km östlich von Dresden am Übergang des Lausitzer Berglandes, in das Tiefland im Norden und im Naturraum des Oberlausitzer Gefildes. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindertagesstätte, Schulen, Ärzte und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Das barocke historische Zentrum ist eine Perle der Architektur und beliebt bei den Bewohnern der Stadt sowie den Touristen, deren Zahl beachtlich ist. Die Stadt besitzt mehrere Theater, ein Kino und ein weithin bekanntes Einkaufszentrum der ECE-Gruppe. Eine Besonderheit ist die Zweisprachigkeit, schließlich befindet sich die Stadt im sorbischen Siedlungsgebiet.

Bautzen besticht als charmante Stadt in Sachsen durch ihre ruhige Atmosphäre und eine gut ausgebaute Infrastruktur, die ein komfortables und sicheres Leben im Alter ermöglicht. Die Stadt vereint historischen Charme mit modernen Annehmlichkeiten und bietet eine angenehme Lebensqualität, die besonders für Senioren von großer Bedeutung ist. Die überschaubare Größe sorgt für kurze Wege und eine entspannte Umgebung, in der man sich geborgen fühlt.

Die Lage innerhalb Bautzens zeichnet sich durch eine harmonische Mischung aus Ruhe und guter Erreichbarkeit aus. Hier finden Sie eine Umgebung, die durch ihre friedvolle Ausstrahlung besticht und zugleich alle wichtigen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe bereithält. Die Nähe zu Grünflächen und Erholungsorten lädt zu entspannten Spaziergängen ein und schafft eine Atmosphäre, die Erholung und Wohlbefinden fördert.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche medizinische Einrichtungen, die für

Senioren besonders wichtig sind: Von Physiotherapie-Praxen und Zahnarztpraxen bis hin zu Apotheken ist alles bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. So liegt beispielsweise die Physiotherapie Kobalz nur etwa drei Gehminuten entfernt, während die Ost-Apotheke in rund zehn Minuten zu erreichen ist. Auch weiterführende medizinische Versorgung, etwa in den Oberlausitz-Kliniken, ist mit einem angenehmen Spaziergang von etwa 30 Minuten erreichbar. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte wie PENNY Am Carolagarten in nur zwei Gehminuten zur Verfügung, die den Einkauf unkompliziert und stressfrei gestalten. Die Nähe zu verschiedenen Bushaltestellen, darunter „Bautzen Am Carolagarten“ in nur drei Gehminuten, garantiert eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und erleichtert die Mobilität ohne eigenes Fahrzeug. Für die Freizeitgestaltung bieten zahlreiche Parks und gepflegte Grünanlagen in der Umgebung Raum für erholsame Stunden im Freien. Zudem laden gemütliche Cafés und Restaurants zu genussvollen Momenten ein, die das Leben bereichern.

Diese Lage in Bautzen ist somit ideal für Senioren, die Wert auf eine ruhige, sichere und zugleich gut angebundene Wohnumgebung legen. Hier genießen Sie Komfort und Lebensqualität in einer Umgebung, die Geborgenheit und Wohlbefinden in den Mittelpunkt stellt.

**Objektnummer: 26326005 - 02625 Bautzen**

## Sonstige Angaben

**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: 26326005 - 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)