

Bautzen

Einfamilienhaus in angenehmer Wohnlage

Objektnummer: 26326027



KAUFPREIS: 165.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 114 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.010 m²

Objektnummer: 26326027 - 02625 Bautzen

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

Objektnummer: 26326027 - 02625 Bautzen

Auf einen Blick

Objektnummer	26326027
Wohnfläche	ca. 114 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1977

Kaufpreis	165.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 122 m ²
Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26326027 - 02625 Bautzen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	198.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.09.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 26326027 - 02625 Bautzen

Die Immobilie



Objektnummer: 26326027 - 02625 Bautzen

Die Immobilie



Objektnummer: 26326027 - 02625 Bautzen

Die Immobilie



Objektnummer: 26326027 - 02625 Bautzen

Die Immobilie



Objektnummer: 26326027 - 02625 Bautzen

Die Immobilie



Objektnummer: 26326027 - 02625 Bautzen

Die Immobilie



Objektnummer: 26326027 - 02625 Bautzen

Die Immobilie



Objektnummer: 26326027 - 02625 Bautzen

Die Immobilie



Objektnummer: 26326027 - 02625 Bautzen

Die Immobilie



Objektnummer: 26326027 - 02625 Bautzen

Die Immobilie



Objektnummer: 26326027 - 02625 Bautzen

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus vom Typ „Kamenz“ wurde im Jahr 1977 errichtet und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.010 m² in einem gewachsenen und ansprechenden Wohngebiet. Mit rund 114 m² Wohnfläche und insgesamt sieben Zimmern bietet die Immobilie viel Platz für unterschiedliche Wohnbedürfnisse.

Um etwa 1995 wurde das Haus umfassend saniert und renoviert. Da zu Art und Umfang der damaligen Maßnahmen weitere Informationen vorliegen können, wird Interessenten empfohlen, sich hierzu im Rahmen einer Besichtigung bzw. eines persönlichen Gesprächs näher zu informieren.

Der Grundriss umfasst unter anderem fünf Schlafzimmer sowie ein Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Alle Fenster sind mit Rollläden ausgestattet. Die großzügige Terrasse erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet einen schönen Blick in den Garten.

Das Haus ist unterkellert und verfügt neben den üblichen Nutz- und Abstellmöglichkeiten auch über einen separaten Party- bzw. Aufenthaltsraum, der vielfältig genutzt werden kann. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung. Darüber hinaus verfügt das Dach über eine Unterspannbahn, während die oberste Geschossdecke gedämmt ist.

Ein besonderes Merkmal der Immobilie ist das rund 1.010 m² große Grundstück. Der Garten bietet viel Platz für Erholung, Freizeit und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Gartenliebhaber oder alle, die ein großzügiges Grundstück in angenehmer Wohnlage schätzen.

Insgesamt verbindet diese Immobilie den soliden Charakter eines Hauses aus dem Jahr 1977 mit bereits erfolgten Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen sowie viel Platz im Haus und auf dem Grundstück. Sie bietet eine attraktive Grundlage für alle, die ein gepflegtes Zuhause mit individuellem Gestaltungsspielraum suchen.

Objektnummer: 26326027 - 02625 Bautzen

Ausstattung und Details

- Haustyp: Kamenz / DDR-Typenhaus
- Fenster mit Rollläden
- Terrasse am Wohnzimmer
- Dacheindeckung mit Unterspannbahn
- obere Geschossdecke gedämmt
- Party-/Aufenthaltsraum im Keller
- Baujahr: 1977
- Zentralheizung
- Brennwerttherme BJ 2021

Objektnummer: 26326027 - 02625 Bautzen

Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus befindet sich in einem Ortsteil der Stadt Bautzen und verbindet die Vorzüge einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage mit einer guten Erreichbarkeit der Stadt und des überregionalen Verkehrsnetzes.

Für Eigentümer, die beruflich pendeln, bietet die Lage insbesondere durch die Nähe zur Autobahn A4 einen attraktiven Standortvorteil. Über die Autobahn bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Dresden sowie Görlitz und weiter in die Oberlausitz. Bautzen verfügt über mehrere A4-Anschlussstellen, wodurch sowohl das regionale als auch das überregionale Straßennetz gut erreichbar ist.

Auch Dresden ist für Berufspendler gut erreichbar. Die Strecke zwischen Bautzen und Dresden beträgt rund 60 Kilometer und führt überwiegend über die A4. Je nach Verkehrslage ist die Fahrt mit dem Pkw in etwa 45 bis 50 Minuten möglich. Damit eignet sich der Standort besonders für Berufstätige, die die Verbindung zwischen einem ruhigeren Wohnumfeld und einem Arbeitsplatz im Großraum Dresden schätzen.

Neben der guten Pkw-Anbindung besteht über den Bahnhof Bautzen auch eine Möglichkeit für den öffentlichen Personenverkehr. Die Bahnstrecke verbindet Bautzen mit Dresden und weiteren Städten der Region.

Für die Freizeitgestaltung bietet die Lage ebenfalls vielfältige Möglichkeiten. Das nähere Umfeld von Bautzen ist durch die Natur der Oberlausitz geprägt und eignet sich für Spaziergänge, Fahrradtouren und Ausflüge. Gleichzeitig sind die Innenstadt von Bautzen mit ihren Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten und kulturellen Einrichtungen sowie zahlreiche Freizeitangebote schnell erreichbar. Die Verbindung aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und kurzen Wegen macht den Standort insbesondere für Familien und Eigentümer attraktiv.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Anbindung an Bautzen und einer attraktiven Verkehrsanbindung in Richtung Dresden – ein Vorteil sowohl für Berufspendler als auch für Familien und alle, die Wohnen und Freizeit miteinander verbinden möchten.

Objektnummer: 26326027 - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26326027 - 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