

Bautzen

## Charming town villa in Bautzen: Versatile usage potential & central location

Property ID: 25326004



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

PURCHASE PRICE: 400.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 390 m<sup>2</sup> • ROOMS: 19 • LAND AREA: 590 m<sup>2</sup>

Property ID: 25326004 - 02625 Bautzen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25326004 - 02625 Bautzen

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 25326004                  |
| Living Space         | ca. 390 m²                |
| Rooms                | 19                        |
| Year of construction | 1895                      |
| Type of parking      | 4 x Outdoor parking space |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 400.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Equipment             | Garden / shared use, Balcony                                              |

Property ID: 25326004 - 02625 Bautzen

## Energy Data

|                 |                 |                    |                      |
|-----------------|-----------------|--------------------|----------------------|
| Type of heating | Central heating | Energy Certificate | Legally not required |
| Power Source    | Gas             |                    |                      |

Property ID: 25326004 - 02625 Bautzen

## The property



Property ID: 25326004 - 02625 Bautzen

## The property



Property ID: 25326004 - 02625 Bautzen

## The property



Property ID: 25326004 - 02625 Bautzen

## The property



Property ID: 25326004 - 02625 Bautzen

## The property



Property ID: 25326004 - 02625 Bautzen

## The property



Property ID: 25326004 - 02625 Bautzen

## The property



Property ID: 25326004 - 02625 Bautzen

## The property



Property ID: 25326004 - 02625 Bautzen

## The property



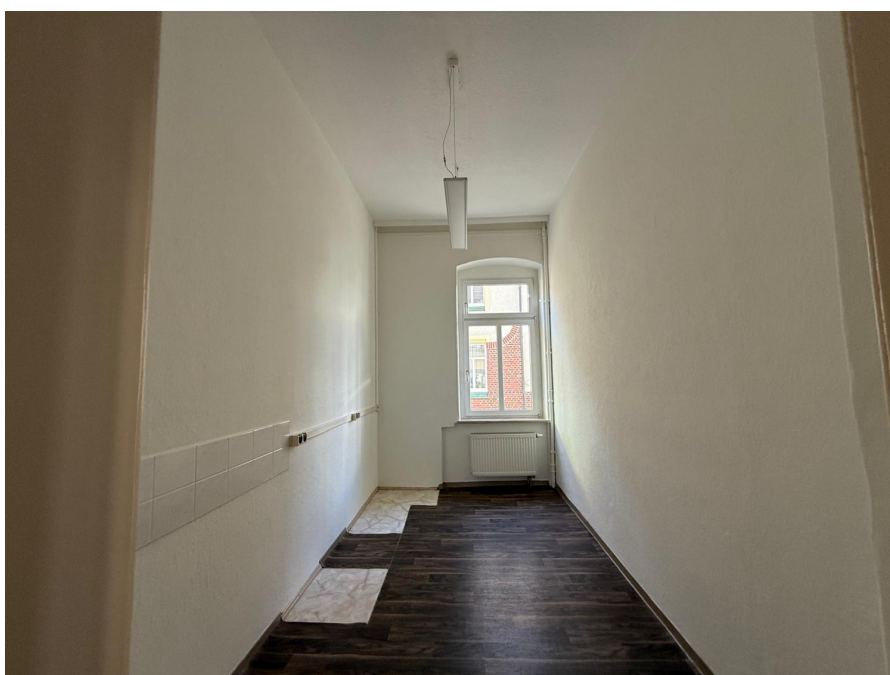
Property ID: 25326004 - 02625 Bautzen

## The property



Property ID: 25326004 - 02625 Bautzen

## The property



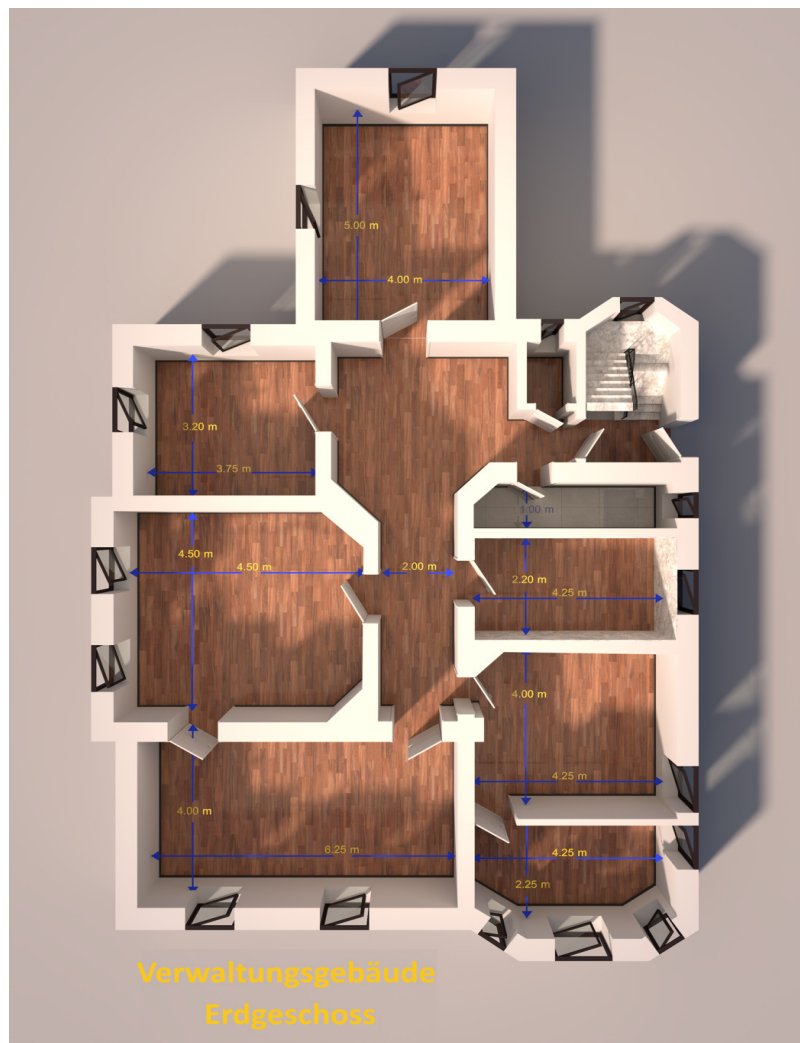
Property ID: 25326004 - 02625 Bautzen

## The property



**Property ID: 25326004 - 02625 Bautzen**

## Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25326004 - 02625 Bautzen

## A first impression

For sale is a spacious residential and commercial building in the style of a town villa, dating back to 1895. This former factory owner's villa/cantor's residence belonged to the Johne-Werke company, later Perfecta. The property impresses not only with its historic architecture but also with its functional layout and diverse potential uses. The property sits on a practical and functional plot, completely enclosed by a fence and wall. Four parking spaces are available at the rear of the building. The raised ground floor, spanning approximately 140 m<sup>2</sup>, was partially renovated in 2020 and still features original stucco decorations. Until recently used as a general practitioner's office, it is currently vacant and thus offers space for new business or residential concepts. Thanks to its flexible layout, the raised ground floor is suitable for various commercial uses but could also be converted into residential space. The first floor, comprising approximately 140 m<sup>2</sup>, underwent a comprehensive renovation in 2022 and features a small balcony. This floor is currently leased as a medical practice with a remaining lease term of approximately two years. The monthly net rent of €1,150.00 for this unit represents an attractive source of income. The attic, with an area of approximately 110 m<sup>2</sup>, offers potential for residential use. Last renovated in 1988, this space allows investors the opportunity to customize it to their individual needs. An additional highlight of the property is the accessible basement of approximately 140 m<sup>2</sup>, which can also be reached via a separate entrance from the garden. A large storage room in the basement has already been renovated and is lockable, providing additional storage or utility space. In summary, this mixed-use building offers diverse usage options and the potential for individual adaptation. The successful combination of historical architecture and modern elements, as well as a flexible room layout, make the property a worthwhile investment.

Property ID: 25326004 - 02625 Bautzen

## Details of amenities

- Stadtvilla mit 3 Einheiten
  - Baujahr 1895
  - Denkmalgeschützt
  - Grundstücksfläche ca. 590 m<sup>2</sup>
  - General-Sanierung 1996
  - 4 PKW- Stellplätze hinter dem Gebäude
  - komplette Umfriedung mit Zaun & Mauer
- Hochparterre:
- ca. 140 m<sup>2</sup>
  - Teilsanierung 2020
  - aktuell leerstehend ( vorherige Nutzung als Hauspraxis)
1. Obergeschoss:
- ca. 140 m<sup>2</sup>
  - Kernsanierung 2022
  - kleiner Balkon
  - vermietet als Praxis
  - Mietvertragslaufzeit noch 2 Jahre
  - monatliche Kaltmiete: 1.120,00 € + 30,00 € PKW Stellplatz
- Dachgeschoss:
- ca. 110 m<sup>2</sup>
  - kleiner Balkon
  - sanierungsbedürftig
  - letzter Ausbau ca. 1988
  - kann wohnwirtschaftlich ausgebaut werden
- Keller:
- ca. 140 m<sup>2</sup>
  - zusätzlicher Kellerzugang vom Garten aus
  - großer Lagerraum saniert & abschließbar

Property ID: 25326004 - 02625 Bautzen

## All about the location

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.

Property ID: 25326004 - 02625 Bautzen

## Other information

**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.

Property ID: 25326004 - 02625 Bautzen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Andreas Schwarz

---

Reichenstraße 9, 02625 Bautzen

Tel.: +49 3591 - 46 48 54 0

E-Mail: bautzen@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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