

Bautzen

## Modern, barrier-free apartment with 2 terraces and underground parking space

Property ID: 25326014



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

PURCHASE PRICE: 190.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 83,2 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 25326014 - 02625 Bautzen

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

Property ID: 25326014 - 02625 Bautzen

## At a glance

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Property ID          | 25326014                 |
| Living Space         | ca. 83,2 m <sup>2</sup>  |
| Rooms                | 3                        |
| Bedrooms             | 2                        |
| Bathrooms            | 1                        |
| Year of construction | 1996                     |
| Type of parking      | 1 x Underground car park |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 190.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Built-in kitchen                                       |

Property ID: 25326014 - 02625 Bautzen

## Energy Data

|                                |                  |                                                      |                                |
|--------------------------------|------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | District heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Remote           | Final energy consumption                             | 79.00 kWh/m²a                  |
| Energy certificate valid until | 05.11.2029       | Energy efficiency class                              | C                              |
| Power Source                   | District heating | Year of construction according to energy certificate | 1996                           |

Property ID: 25326014 - 02625 Bautzen

## The property



Property ID: 25326014 - 02625 Bautzen

## The property



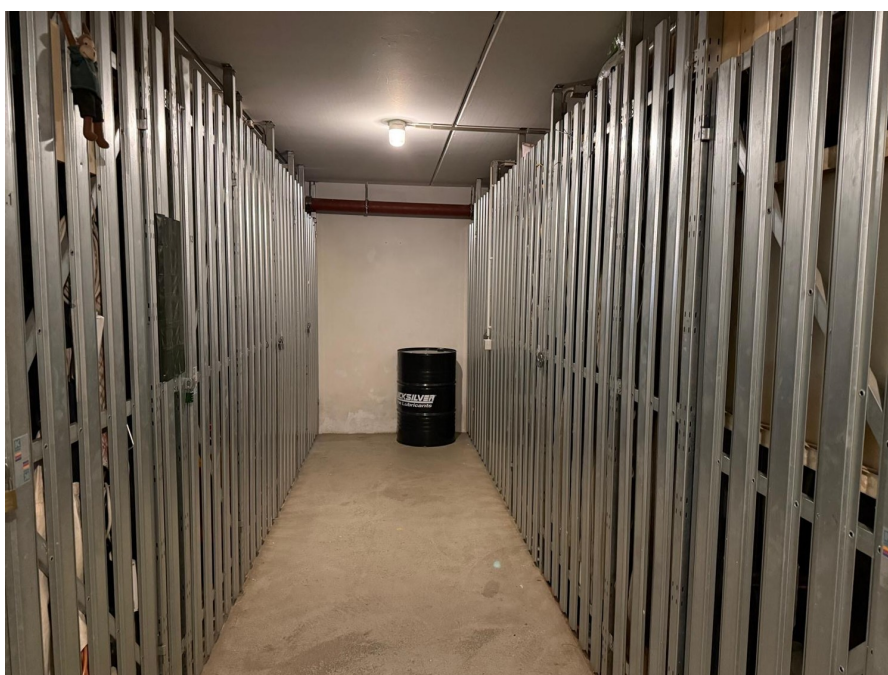
Property ID: 25326014 - 02625 Bautzen

## The property



Property ID: 25326014 - 02625 Bautzen

## The property



Property ID: 25326014 - 02625 Bautzen

## The property



Property ID: 25326014 - 02625 Bautzen

## A first impression

For sale is a barrier-free ground-floor apartment with approximately 83.2 m<sup>2</sup> of living space, boasting a well-designed layout and modern amenities. The apartment is located in a multi-family building constructed in 1996, comprising a total of 10 units. Thanks to its barrier-free access, the apartment is ideally suited to various lifestyles and age groups. Upon entering the apartment, you'll find a spacious hallway of approximately 10.07 m<sup>2</sup>, offering ample room for your wardrobe. The light-filled living area, approximately 24.32 m<sup>2</sup>, invites you to relax and unwind. From here, you can access one of the two covered terraces. A modern fitted kitchen, installed in 2022, offers both functionality and style across approximately 10.31 m<sup>2</sup>. High-quality materials and state-of-the-art appliances make cooking a pleasure. The apartment features two bedrooms. One bedroom measures approximately 11.04 m<sup>2</sup>, while the second bedroom offers approximately 16.96 m<sup>2</sup> with access to the second terrace. The rooms are equipped with partially electric roller shutters for comfort and privacy. The bathroom, renovated in 2022, features modern porcelain stoneware tiles, creating a sophisticated atmosphere. A separate guest WC of approximately 1.65 m<sup>2</sup> completes the bathroom. A private cellar compartment provides additional storage space. Furthermore, an underground parking space is available. The apartment is heated by a modern central heating system powered by district heating, ensuring comfortable warmth and efficient heating costs. All walls in the apartment have been plastered and finished, and in 2024, the doors, light switches, and electrical boxes were replaced. A new Gira doorbell and intercom system provides security and modern convenience. An additional benefit of this apartment is the existing fiber optic connection, enabling high-speed internet access. Furthermore, 7 windows have carbon fiber fly screens. This apartment offers a combination of practical features, a well-maintained condition, and a location that combines all the amenities of modern living.

Property ID: 25326014 - 02625 Bautzen

## Details of amenities

- Baujahr um 1996
- insgesamt 10 Wohneinheiten im Haus
- barrierefrei
- 2 Terrassen
- Wohnfläche ca. 83,20 m<sup>2</sup> :
- Glasfaser liegt am Haus an
- neue Gira Klingel- und Gegensprechanlage
- Türen 2022
- moderne Einbauküche 2022
- teilweise elektrische Rolläden
- Lichtschalter & Dosen 2022
- neues Bad mit Feinsteinzeugfliesen
- Tiefgaragenstellplatz
- Fernwärme
- 7 Fliegengitter aus Carbon
- alle Wände gespachtelt & geputzt
- 1 Kellerabteil

Property ID: 25326014 - 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, Kindertagestätte, 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: 25326014 - 02625 Bautzen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.11.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 79.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25326014 - 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)