

Bautzen

Charmante villa de ville à Bautzen : potentiel d'utilisation polyvalent et emplacement central

CODE DU BIEN: 25326004



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 400.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 390 m² • PIÈCES: 19 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 590 m²

CODE DU BIEN: 25326004 - 02625 Bautzen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25326004 - 02625 Bautzen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25326004	Prix d'achat	400.000 EUR
Surface habitable	ca. 390 m ²	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	19	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1895	Technique de construction	massif
Place de stationnement	4 x surface libre	Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25326004 - 02625 Bautzen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 25326004 - 02625 Bautzen

La propriété



CODE DU BIEN: 25326004 - 02625 Bautzen

La propriété



CODE DU BIEN: 25326004 - 02625 Bautzen

La propriété



CODE DU BIEN: 25326004 - 02625 Bautzen

La propriété



CODE DU BIEN: 25326004 - 02625 Bautzen

La propriété



CODE DU BIEN: 25326004 - 02625 Bautzen

La propriété



CODE DU BIEN: 25326004 - 02625 Bautzen

La propriété



CODE DU BIEN: 25326004 - 02625 Bautzen

La propriété



CODE DU BIEN: 25326004 - 02625 Bautzen

La propriété



CODE DU BIEN: 25326004 - 02625 Bautzen

La propriété



CODE DU BIEN: 25326004 - 02625 Bautzen

La propriété



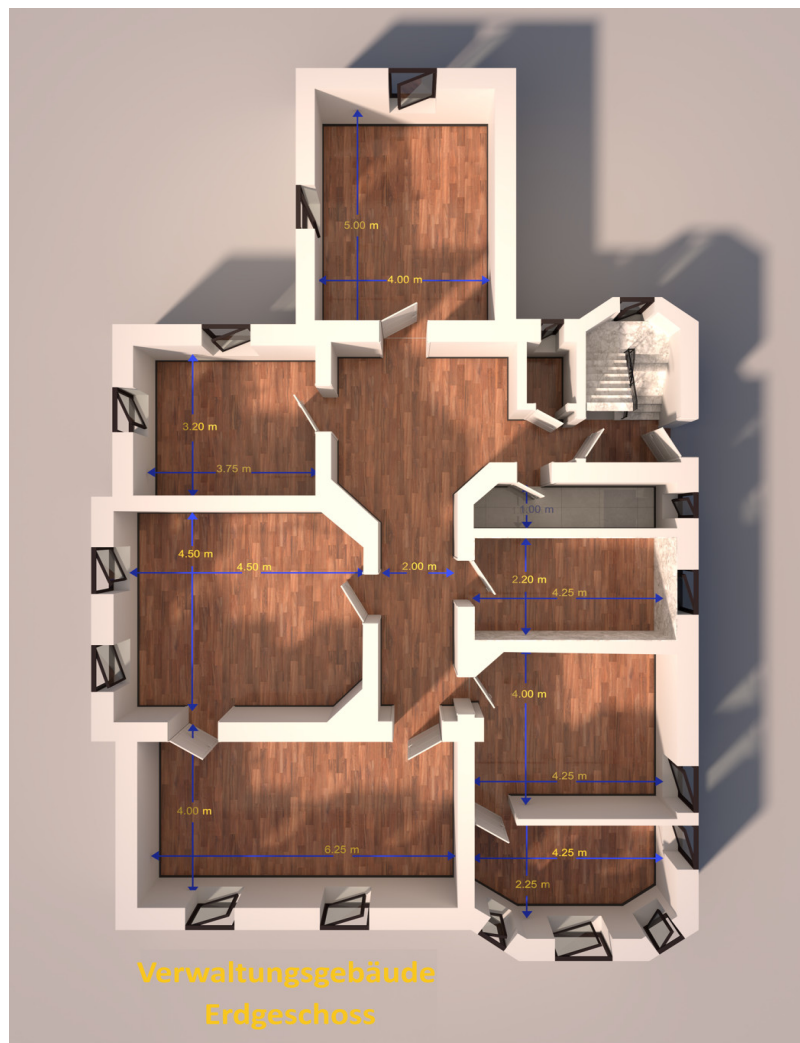
CODE DU BIEN: 25326004 - 02625 Bautzen

La propriété



CODE DU BIEN: 25326004 - 02625 Bautzen

Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25326004 - 02625 Bautzen

Une première impression

À vendre : un spacieux immeuble résidentiel et commercial de style villa de ville, datant de 1895. Cette ancienne villa d'industriel/résidence de chancre appartenait à la société Johne-Werke, devenue ensuite Perfecta. La propriété séduit non seulement par son architecture historique, mais aussi par son agencement fonctionnel et ses multiples possibilités d'utilisation. Elle se situe sur un terrain pratique et fonctionnel, entièrement clos par un mur et une clôture. Quatre places de parking sont disponibles à l'arrière du bâtiment. Le rez-de-chaussée surélevé, d'une superficie d'environ 140 m², a été partiellement rénové en 2020 et conserve ses décorations en stuc d'origine. Occupé jusqu'à récemment par un cabinet médical, il est actuellement vacant et offre ainsi un espace idéal pour de nouveaux projets commerciaux ou résidentiels. Grâce à son agencement flexible, le rez-de-chaussée surélevé se prête à diverses activités commerciales, mais pourrait également être transformé en espace d'habitation. Le premier étage, d'une superficie d'environ 140 m², a fait l'objet d'une rénovation complète en 2022 et dispose d'un petit balcon. Cet étage est actuellement loué à un cabinet médical pour une durée restante d'environ deux ans. Le loyer net mensuel de 1 150,00 € représente une source de revenus attractive. Les combles, d'une superficie d'environ 110 m², offrent un potentiel d'aménagement en habitation. Rénovés pour la dernière fois en 1988, ces espaces permettent aux investisseurs de les adapter à leurs besoins spécifiques. Autre atout de ce bien : le sous-sol accessible d'environ 140 m², également accessible par une entrée indépendante depuis le jardin. Un grand local de rangement au sous-sol, déjà rénové et fermant à clé, offre un espace de stockage ou de service supplémentaire. En résumé, cet immeuble à usage mixte offre diverses possibilités d'utilisation et un fort potentiel d'adaptation. L'alliance réussie d'architecture historique et d'éléments modernes, ainsi que la flexibilité de l'agencement des pièces, font de ce bien un investissement judicieux.

CODE DU BIEN: 25326004 - 02625 Bautzen

Détails des commodités

- Stadtvilla mit 3 Einheiten
 - Baujahr 1895
 - Denkmalgeschützt
 - Grundstücksfläche ca. 590 m²
 - General-Sanierung 1996
 - 4 PKW- Stellplätze hinter dem Gebäude
 - komplette Umfriedung mit Zaun & Mauer
- Hochparterre:
- ca. 140 m²
 - Teilsanierung 2020
 - aktuell leerstehend (vorherige Nutzung als Hauspraxis)
1. Obergeschoss:
- ca. 140 m²
 - Kernsanierung 2022
 - kleiner Balkon
 - vermietet als Praxis
 - Mietvertragslaufzeit noch 2 Jahre
 - monatliche Kaltmiete: 1.120,00 € + 30,00 € PKW Stellplatz
- Dachgeschoss:
- ca. 110 m²
 - kleiner Balkon
 - sanierungsbedürftig
 - letzter Ausbau ca. 1988
 - kann wohnwirtschaftlich ausgebaut werden
- Keller:
- ca. 140 m²
 - zusätzlicher Kellerzugang vom Garten aus
 - großer Lagerraum saniert & abschließbar

CODE DU BIEN: 25326004 - 02625 Bautzen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25326004 - 02625 Bautzen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25326004 - 02625 Bautzen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Andreas Schwarz

Reichenstraße 9, 02625 Bautzen

Tel.: +49 3591 - 46 48 54 0

E-Mail: bautzen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com