

Bautzen

## Appartement moderne et accessible aux personnes à mobilité réduite, avec 2 terrasses et un parking souterrain.

CODE DU BIEN: 25326014



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

PRIX D'ACHAT: 190.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 83,2 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25326014 - 02625 Bautzen

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

CODE DU BIEN: 25326014 - 02625 Bautzen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25326014
Surface habitable	ca. 83,2 m <sup>2</sup>
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1996
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	190.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25326014 - 02625 Bautzen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance
Chauffage	Télé
Certification énergétique valable jusqu'au	05.11.2029
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	79.00 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1996

CODE DU BIEN: 25326014 - 02625 Bautzen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25326014 - 02625 Bautzen

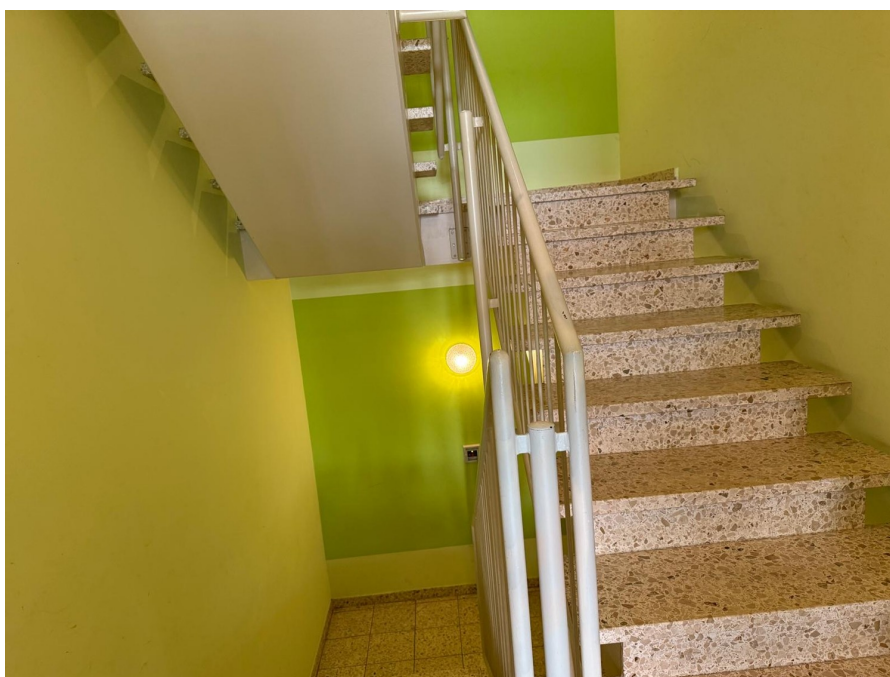
## La propriété





CODE DU BIEN: 25326014 - 02625 Bautzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25326014 - 02625 Bautzen

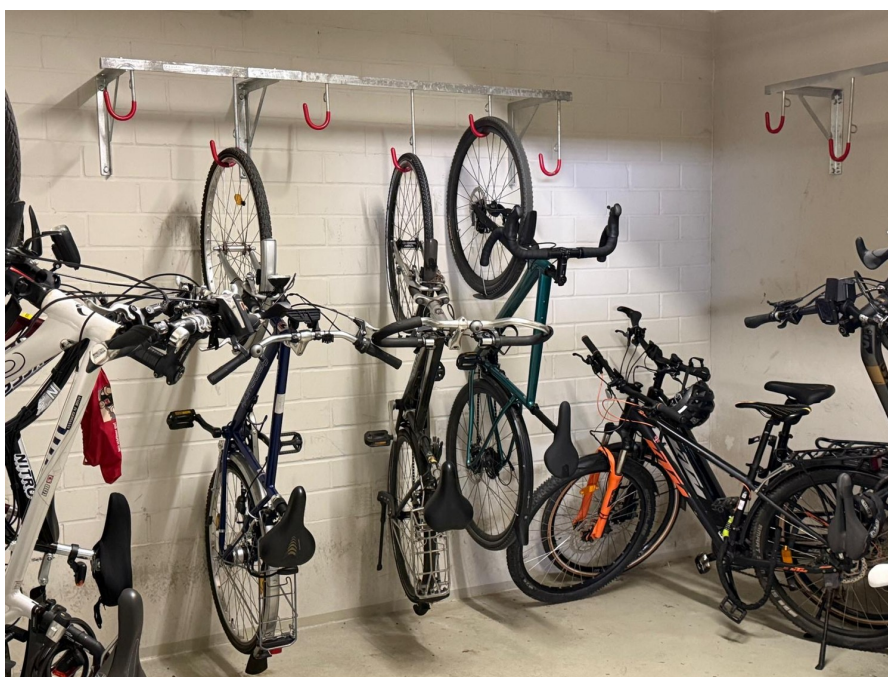
## La propriété





CODE DU BIEN: 25326014 - 02625 Bautzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25326014 - 02625 Bautzen

## Une première impression

À vendre : un appartement de plain-pied accessible aux personnes à mobilité réduite, d'une superficie habitable d'environ 83,2 m<sup>2</sup>, bénéficiant d'une distribution bien pensée et d'équipements modernes. Situé dans un immeuble de 10 appartements construit en 1996, cet appartement est parfaitement adapté à tous les modes de vie et à tous les âges grâce à son accès sans barrière. L'entrée s'ouvre sur un hall spacieux d'environ 10,07 m<sup>2</sup>, offrant un espace généreux pour vos vêtements. Le séjour lumineux d'environ 24,32 m<sup>2</sup> invite à la détente. De là, vous accédez à l'une des deux terrasses couvertes. La cuisine aménagée moderne, installée en 2022, allie fonctionnalité et style sur environ 10,31 m<sup>2</sup>. Des matériaux de qualité et des appareils électroménagers haut de gamme rendent la préparation des repas particulièrement agréable. L'appartement comprend deux chambres. Une chambre mesure environ 11,04 m<sup>2</sup>, tandis que la seconde offre environ 16,96 m<sup>2</sup> et donne accès à une seconde terrasse. Les pièces sont équipées de volets roulants partiellement électriques pour plus de confort et d'intimité. La salle de bains, rénovée en 2022, est revêtue de carrelage moderne en grès cérame, créant une ambiance raffinée. Un WC séparé d'environ 1,65 m<sup>2</sup> complète la salle de bains. Une cave privative offre un espace de rangement supplémentaire. De plus, une place de parking en sous-sol est disponible. L'appartement est chauffé par un système de chauffage central moderne alimenté par le réseau de chaleur urbain, garantissant une chaleur agréable et des coûts de chauffage réduits. Tous les murs de l'appartement ont été enduits et finis, et en 2024, les portes, les interrupteurs et les tableaux électriques ont été remplacés. Un nouveau système de sonnette et d'interphone Gira assure sécurité et confort moderne. Cet appartement bénéficie également d'une connexion fibre optique existante, permettant un accès internet haut débit. Par ailleurs, 7 fenêtres sont équipées de moustiquaires en fibre de carbone. Cet appartement offre une combinaison de prestations pratiques, un excellent état et un emplacement idéal, à proximité de toutes les commodités de la vie moderne.

CODE DU BIEN: 25326014 - 02625 Bautzen

## Détails des commodités

- Baujahr um 1996
- insgesamt 10 Wohneinheiten im Haus
- barrierefrei
- 2 Terrassen
- Wohnfläche ca. 83,20 m² :
- 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



**CODE DU BIEN: 25326014 - 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, 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.

CODE DU BIEN: 25326014 - 02625 Bautzen

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25326014 - 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](http://www.von-poll.com)