

Bautzen

# Historisches Mehrfamilienhaus mit 14 Einheiten in gefragter Lage

CODE DU BIEN: 26326012



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

PRIX D'ACHAT: 640.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 705 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 30 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 400 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26326012 - 02625 Bautzen**

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

**CODE DU BIEN: 26326012 - 02625 Bautzen**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26326012</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>640.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 705 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison multifamiliale</b>
<b>Pièces</b>	<b>30</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>16</b>	<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2026</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>14</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>A rénover</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1905</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
		<b>Aménagement</b>	<b>Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 26326012 - 02625 Bautzen**

## Informations énergétiques

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

CODE DU BIEN: 26326012 - 02625 Bautzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26326012 - 02625 Bautzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26326012 - 02625 Bautzen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26326012 - 02625 Bautzen**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26326012 - 02625 Bautzen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26326012 - 02625 Bautzen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26326012 - 02625 Bautzen**

## Une première impression

Dieses außergewöhnliche Mehrfamilienhaus, ursprünglich im Jahr 1905 erbaut, bietet eine Wohnfläche von circa 705 m<sup>2</sup>, verteilt auf insgesamt 14 Wohneinheiten. Mit einer Grundstücksgröße von rund 400 m<sup>2</sup> präsentiert sich das Objekt als attraktives Angebot für Investoren oder Eigentümer, die das Potential eines historischen Hauses zu schätzen wissen. Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Im Jahr 2024 wurde die Hauseingangstür im Rahmen einer Modernisierung erneuert. Diese Maßnahme unterstreicht das Bestreben, die Substanz des Gebäudes weiterhin zu sichern und den Bewohnern eine zeitgemäße Ausstattung zu bieten. Die Ausstattungsqualität ist als normal zu bewerten, was solide Funktionalität und Alltagstauglichkeit bedeutet. Ob zur Eigennutzung oder zur Fortführung der Vermietung – das Objekt stellt eine interessante Grundlage dar.

13 Wohneinheiten sind vermietet, eine 74 m<sup>2</sup>- Wohnung wurde gerade renoviert und wird noch vermietet. Die aktuelle Nettomiete beläuft sich auf 44.400 € pro Jahr (einschl. Neuvermietung). Damit sind stabile Mieterträge bereits bei Übernahme gewährleistet, ohne zusätzlichen Leerstand oder Neuvermietungsaufwand einkalkulieren zu müssen. Der Mietertrag und das fortgeschriebene Vermietungskonzept lassen verschiedene Nutzungsoptionen offen und bieten Flexibilität für künftige Maßnahmen.

Ein besonderer Vorteil ist der vorhandene Vollkeller, der den Bewohnern zusätzliche Abstellflächen oder Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Technisch ist das Gebäude mit einer Zentralheizung ausgestattet. Ergänzend dazu liegt Fernwärme an, sodass für etwaige künftige Anpassungen an die Energieversorgung vorgesorgt ist. Moderne Kommunikationsanforderungen werden durch den vorhandenen Glasfaseranschluss bedient, was eine schnelle und stabile Internetverbindung für alle Einheiten ermöglicht. Das Mehrfamilienhaus steht unter Denkmalschutz. Dies verleiht dem Objekt nicht nur historischen Charakter, sondern bietet unter Umständen auch steuerliche Vorteile bei Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Die geschichtsträchtige Gebäudestruktur und die Fortführung der Modernisierung erlauben individuelle Gestaltungs- und Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen der Denkmalschutzvorgaben.

Die Kombination aus Wohnfläche, Grundstücksgröße, technischer Infrastruktur und Denkmaleigenschaft zeichnet diese Immobilie besonders aus. Das bestehende Mietverhältnis der 14 Wohneinheiten sorgt für Kontinuität in der Bewirtschaftung, während der renovierungsbedürftige Zustand Perspektiven für eigene Gestaltungsideen, Sanierungen oder Weiterentwicklungen bietet.

Gern stehen wir für weitere Auskünfte oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Entdecken Sie das Potential dieser Immobilie und informieren Sie sich persönlich über die vielfältigen Möglichkeiten, die dieses Mehrfamilienhaus bietet.

**CODE DU BIEN: 26326012 - 02625 Bautzen**

## **Détails des commodités**

**14 Wohneinheiten mit ca. 705 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

**Grundstück ca. 400 m<sup>2</sup>**

**Vollkeller**

**Vollvermietung**

**Denkmal**

**Glasfaser**

**Neue Gastherme wird noch eingebaut**

**Fernwärme liegt an**

**Nettomiete/Jahr 44.400 €**

**CODE DU BIEN: 26326012 - 02625 Bautzen**

## Tout sur l'emplacement

Bautzen überzeugt als eine Stadt mit solider Infrastruktur und einem stabilen Immobilienmarkt, der insbesondere für wertorientierte Investoren attraktiv ist. Trotz einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung und einem höheren Medianalter bietet die Stadt eine verlässliche wirtschaftliche Basis mit moderaten Immobilienpreisen im unteren bis mittleren Segment. Die gute Anbindung an Autobahnen sowie eine angemessene Versorgung mit regionalen Einrichtungen schaffen ein Umfeld, das langfristige Wertstabilität und stabile Renditechancen von 5 bis 10 Prozent verspricht. Bautzen präsentiert sich somit als ein defensives Investment mit Potenzial für nachhaltige Wertentwicklung.

Die unmittelbare Umgebung besticht durch eine ausgewogene Mischung aus wichtigen Versorgungseinrichtungen und Freizeitangeboten, die den Standort zusätzlich aufwerten. Einkaufsmöglichkeiten wie Aldi und EDEKA sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso wie diverse Apotheken und medizinische Praxen, die eine umfassende Gesundheitsversorgung sicherstellen. Die Nähe zum Bahnhof Bautzen – Budyšin, nur etwa 9 Minuten zu Fuß entfernt, gewährleistet eine gute Anbindung an den regionalen Nahverkehr. Mehrere Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung ergänzen das Verkehrsnetz optimal. Die Autobahnanschlüsse sind in wenigen Autominuten erreichbar und ermöglichen flexible Mobilität.

Auch das Freizeit- und Kulturangebot trägt zur Attraktivität bei: Parks und Spielplätze liegen in unmittelbarer Nähe und bieten Raum für Erholung und sportliche Aktivitäten. Das Deutsch-Sorbische Volkstheater sowie der Filmpalast sind in etwa 15 Minuten zu Fuß erreichbar und bereichern das kulturelle Leben vor Ort. Für Investoren bedeutet dies eine Standortqualität, die sowohl die Lebensqualität der Bewohner als auch die Nachfrage nach Immobilien nachhaltig unterstützt.

Insgesamt präsentiert sich dieser Standort in Bautzen als eine ausgezeichnete Investitionsmöglichkeit, die durch stabile Rahmenbedingungen, eine solide Infrastruktur und ein vielfältiges Angebot an Annehmlichkeiten überzeugt. Für Investoren, die Wert auf nachhaltige Wertentwicklung und eine verlässliche Rendite legen, bietet diese Lage ein ausgewogenes und zukunftssicheres Investmentumfeld.

**CODE DU BIEN: 26326012 - 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)**