

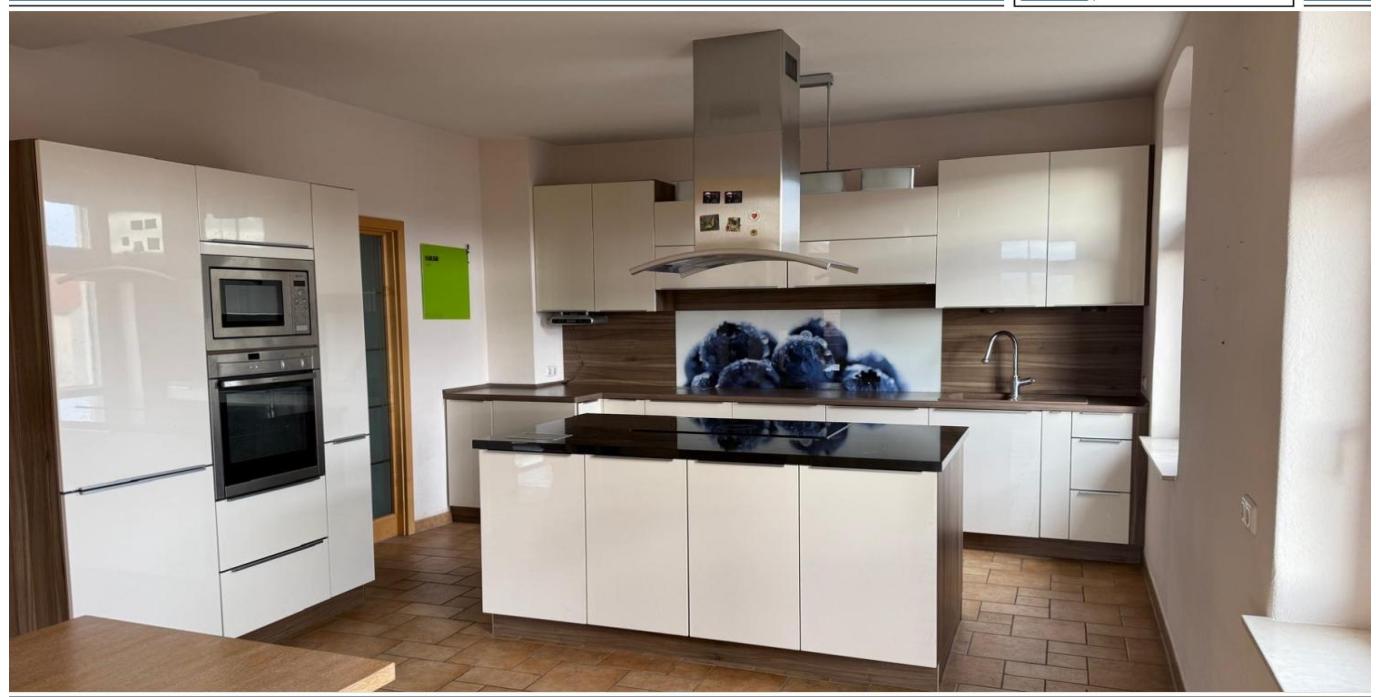
Bautzen

## Appartement en duplex avec cheminée et balcon dans un quartier de villas

**CODE DU BIEN: 25326043**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX DE LOYER: 1.800 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 223 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7**

CODE DU BIEN: 25326043 - 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: 25326043 - 02625 Bautzen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25326043	Prix de loyer	1.800 EUR
Surface habitable	ca. 223 m <sup>2</sup>	Coûts supplémentaires	300 EUR
Pièces	7	Type	Maisonette
Chambres à coucher	4	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1911	Aménagement	WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	2 x Garage		

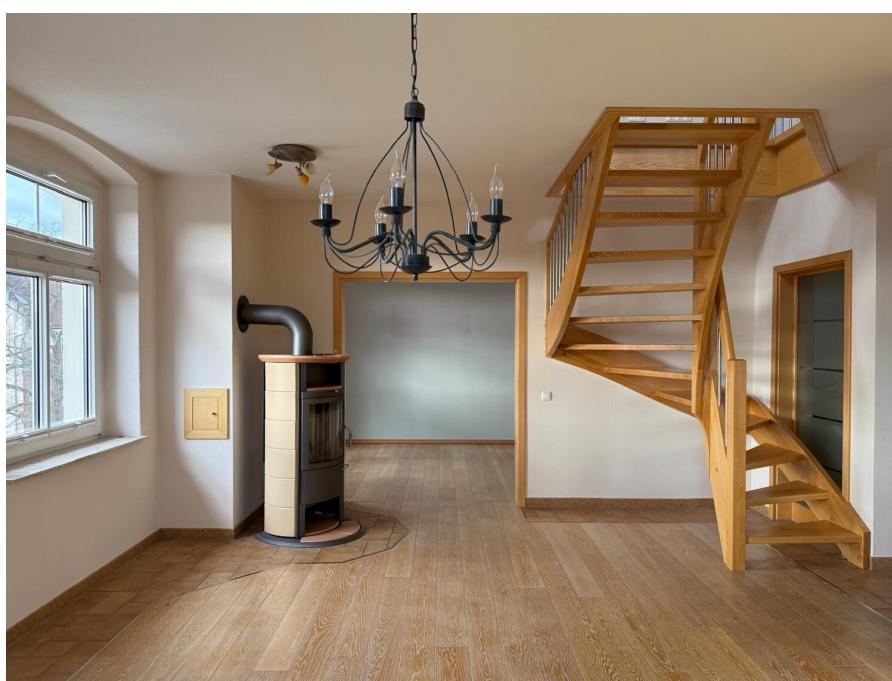
CODE DU BIEN: 25326043 - 02625 Bautzen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Télé		
Certification énergétique valable jusqu'au	03.10.2034	Consommation finale d'énergie	168.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Classement énergétique	F
		Année de construction selon le certificat énergétique	1911

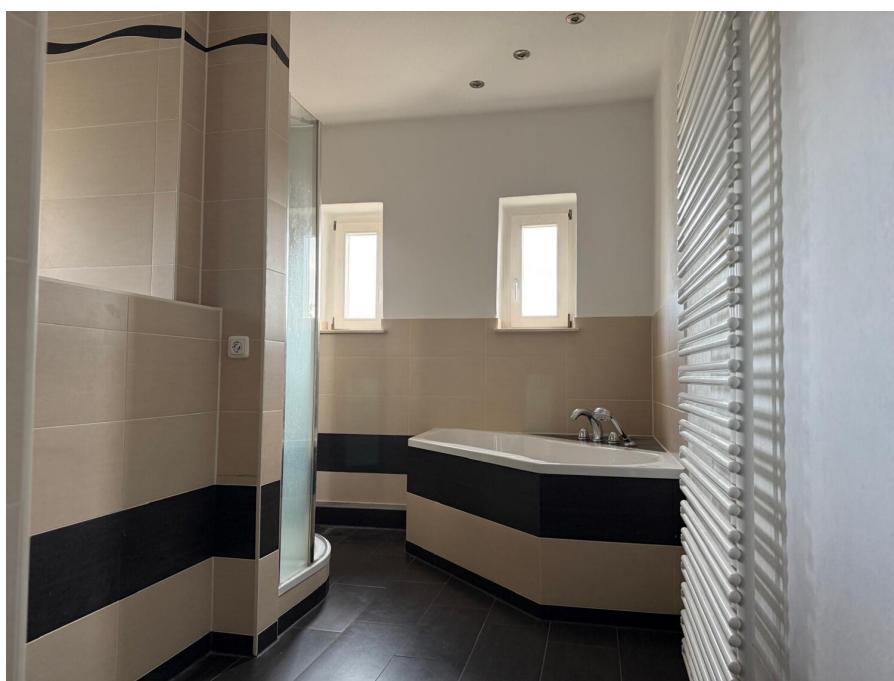
CODE DU BIEN: 25326043 - 02625 Bautzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25326043 - 02625 Bautzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25326043 - 02625 Bautzen

## La propriété



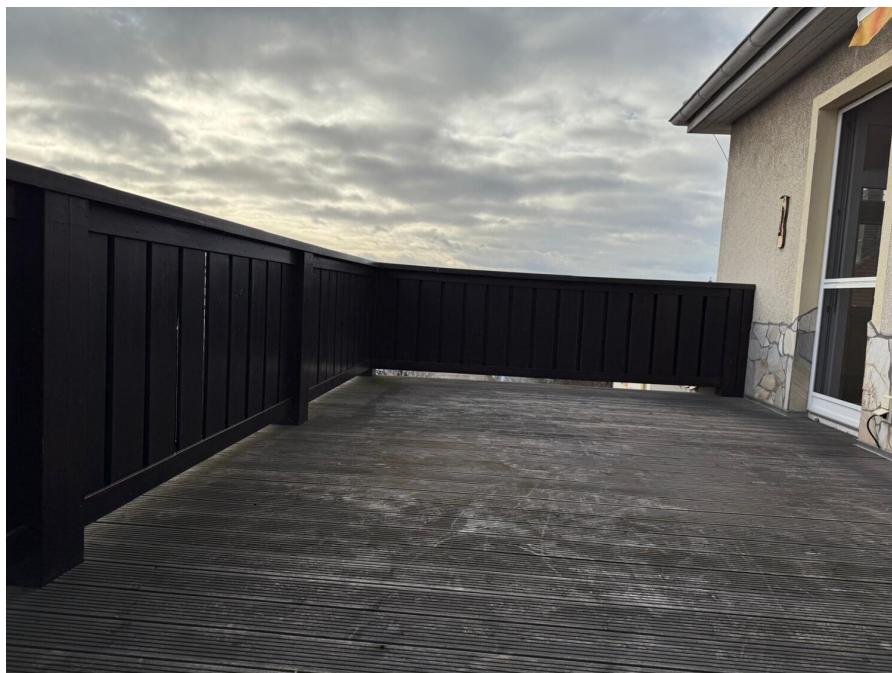
CODE DU BIEN: 25326043 - 02625 Bautzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25326043 - 02625 Bautzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25326043 - 02625 Bautzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25326043 - 02625 Bautzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25326043 - 02625 Bautzen

## La propriété



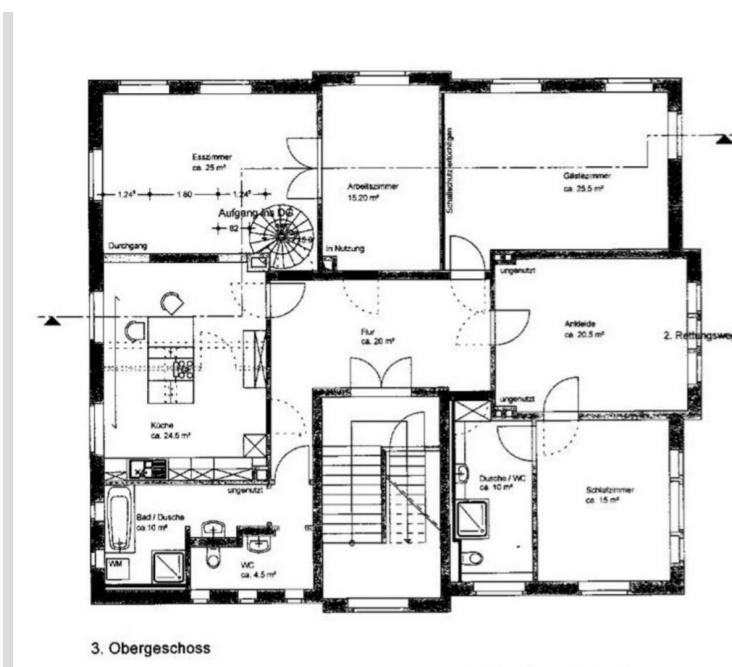
CODE DU BIEN: 25326043 - 02625 Bautzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25326043 - 02625 Bautzen

## Plans d'étage



3. Obergeschoss

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: 25326043 - 02625 Bautzen**

## Une première impression

Situé dans le quartier prisé de Bautzen, ce spacieux appartement en duplex offre environ 223 m<sup>2</sup> de surface habitable. Niché au sein d'une propriété bien entretenue, il bénéficie d'un espace extérieur verdoyant, gage de qualité de vie pour ses résidents. Occupant le troisième étage et les combles, l'appartement séduit par son agencement bien pensé. Au troisième étage, on trouve un espace de vie ouvert comprenant un séjour/salle à manger et une cuisine équipée haut de gamme avec îlot central. De larges fenêtres baignent cet espace de lumière naturelle et donnent directement accès à un grand balcon, idéal pour profiter du plein air. Un poêle à bois dans le séjour crée une ambiance chaleureuse lors des journées plus fraîches. Ce niveau comprend également deux chambres d'enfants lumineuses et adaptées aux familles, pouvant servir de chambres supplémentaires selon les besoins, une suite parentale et un bureau. Le couloir est équipé d'un placard intégré fonctionnel offrant un espace de rangement généreux. Deux salles de bains modernes sont à disposition : l'une avec une baignoire confortable et l'autre avec une douche à l'italienne. Les combles, accessibles par un escalier indépendant, constituent un atout supplémentaire. Vous y trouverez un autre espace de vie spacieux avec cheminée, idéal pour se détendre ou recevoir. De plus, une chambre d'amis et un espace de rangement pratique et modulable complètent ce bien. L'appartement comprend deux garages et une place de parking, un atout majeur dans ce quartier. L'accès au jardin est également inclus. L'appartement est disponible immédiatement. Le loyer mensuel est de 1 800 €, les charges (hors chauffage) s'élèvent à 300 €. Le dépôt de garantie est de 3 600 €.

CODE DU BIEN: 25326043 - 02625 Bautzen

## Détails des commodités

- Maisonette- Wohnung im Villenviertel
  - ca. 223 m<sup>2</sup>
  - 2 Garagen
  - Gartenfläche auf dem Grundstück zur Nutzung
3. Obergeschoss:
- offener Wohn- und Essbereich mit Einbauküche
  - großer Balkon
  - Kaminofen
  - 2 Kinderzimmer
  - Badezimmer mit Wanne
  - Badezimmer mit Dusche
  - Schlafzimmer
  - Flur mit Einbauschrank
  - Arbeitszimmer
- Dachgeschoss:
- Wohnbereich mit Kaminofen
  - Gästezimmer
  - Abstellbereich

**CODE DU BIEN: 25326043 - 02625 Bautzen**

## Tout sur l'emplacement

Bautzen, die historische Stadt im Herzen Sachsen, besticht durch ihre sichere und familienfreundliche Atmosphäre sowie eine solide Infrastruktur, die ein harmonisches und sorgenfreies Leben ermöglicht. Die Nähe zur lebendigen Metropole Dresden erweitert die Möglichkeiten für Kultur, Freizeit und berufliche Perspektiven, während Bautzen selbst mit seinem reichen kulturellen Erbe und einer stabilen Gemeinschaft überzeugt. Die Stadt bietet moderate Immobilienpreise bei einer verlässlichen Nachfrage, was sie zu einem attraktiven Standort für Familien macht, die Wert auf Lebensqualität und eine beständige Umgebung legen.

Inmitten dieser charmanten Stadt entfaltet sich ein Umfeld, das besonders Familien anspricht: ruhige Wohnlagen mit einem ausgeprägten Gemeinschaftsgefühl und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten schaffen Raum für ein behütetes Aufwachsen der Kinder. Die Nähe zu zahlreichen Bildungseinrichtungen und Gesundheitsangeboten sorgt für ein sicheres und unterstützendes Umfeld, in dem sich Eltern und Kinder gleichermaßen wohlfühlen können.

Das Angebot an Bildungseinrichtungen ist in Bautzen hervorragend auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt. Von der Grundschule bis zur weiterführenden Schule finden sich renommierte Einrichtungen wie die Dr.-Gregor-Mättig-Grundschule, die nur wenige Gehminuten entfernt liegt, sowie verschiedene Kindergärten, die eine liebevolle Betreuung gewährleisten. Die fußläufig erreichbaren Schulen und Kindergärten, teilweise in nur drei bis sechs Minuten erreichbar, ermöglichen kurze und sichere Wege für die jüngsten Familienmitglieder. Auch die medizinische Versorgung ist vorbildlich: Zahlreiche Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass eine umfassende Gesundheitsbetreuung jederzeit gewährleistet ist. Innerhalb von wenigen Minuten zu Fuß sind Praxen wie die von Dr. Borsdorf oder die Lessingapotheke erreichbar, was gerade für Familien mit Kindern ein beruhigendes Plus an Sicherheit bedeutet.

Für die Freizeitgestaltung bietet Bautzen vielfältige Möglichkeiten, die das Familienleben bereichern. Spielplätze und Parks sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und laden zu gemeinsamen Stunden im Freien ein. Sportvereine wie die Sportvereinigung Keglerheim Bautzen 1927 e.V. fördern Bewegung und Gemeinschaftssinn, während kulturelle Einrichtungen wie der Filmpalast und das Steinhaus-Kino spannende Unterhaltung für Groß und Klein bieten. Auch kulinarisch lässt die Stadt keine Wünsche offen: Gemütliche Cafés und familienfreundliche Restaurants wie das Taverna Mamma

Mia oder das Bautzener Brauhaus sind in wenigen Gehminuten erreichbar und schaffen einladende Treffpunkte für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Stunden.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Busstationen in nur fünf Gehminuten sowie der Bahnhof Bautzen – Budyšin, der in etwa 13 Minuten zu Fuß erreichbar ist, garantiert eine unkomplizierte Mobilität für die ganze Familie. So sind nicht nur die täglichen Wege entspannt zu bewältigen, sondern auch Ausflüge in die Umgebung oder zur nahegelegenen Metropole Dresden.

Diese Kombination aus sicherer Umgebung, exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten macht Bautzen zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine behütete und lebenswerte Heimat legen. Hier finden Sie den perfekten Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.

**CODE DU BIEN: 25326043 - 02625 Bautzen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.10.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 168.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1911.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25326043 - 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](mailto:bautzen@von-poll.com)

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

---

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