

**Bautzen**

# Charmantes Reihenendhaus in Bautzen

**CODE DU BIEN: 26326003**



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

**PRIX D'ACHAT: 120.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 95 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 370 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26326003 - 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: 26326003 - 02625 Bautzen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26326003	Prix d'achat	120.000 EUR
Surface habitable	ca. 95 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison en bande d'angle
Pièces	5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3	État de la propriété	A rénover
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1928	Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée

**CODE DU BIEN: 26326003 - 02625 Bautzen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	224.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	19.01.2036	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1985

CODE DU BIEN: 26326003 - 02625 Bautzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26326003 - 02625 Bautzen

## La propriété



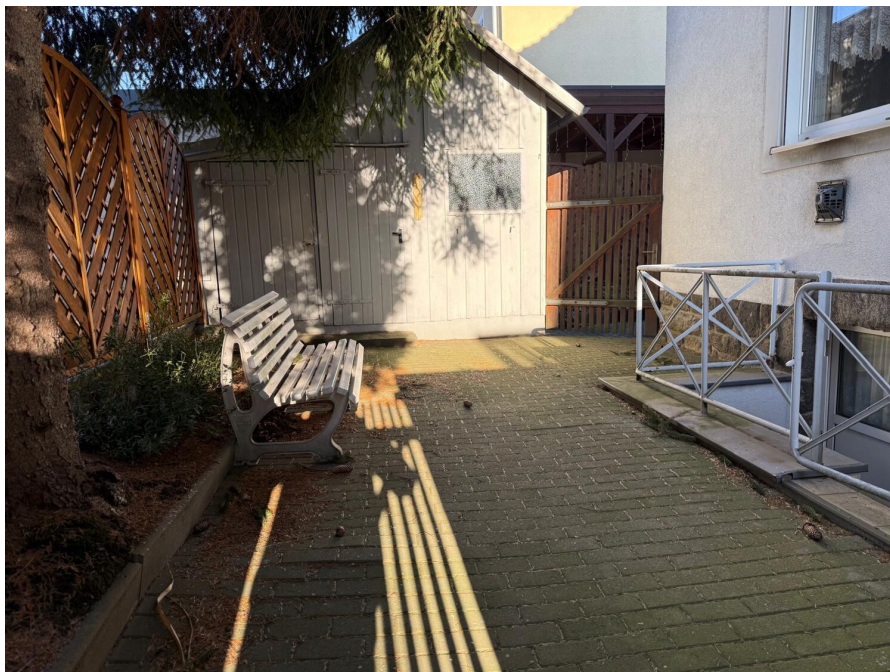
CODE DU BIEN: 26326003 - 02625 Bautzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26326003 - 02625 Bautzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26326003 - 02625 Bautzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26326003 - 02625 Bautzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26326003 - 02625 Bautzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26326003 - 02625 Bautzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26326003 - 02625 Bautzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26326003 - 02625 Bautzen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26326003 - 02625 Bautzen**

## Une première impression

Dieses Reihenendhaus in Bautzen, erbaut im Jahr 1928, bietet Ihnen auf etwa 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 370 m<sup>2</sup> großen Grundstück zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Modernisierung. Die Immobilie befindet sich in einer begehrten Wohnlage und besticht durch ihren klassischen Grundriss. Mit insgesamt 5 Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer, eignet sich das Haus für Paare, Familien oder vielseitige Wohnkonzepte.

Im Erdgeschoss stehen Ihnen ein Wohnzimmer, eine Küche und ein Gäste-WC zur Verfügung.

Im Obergeschoss befinden sich 3 Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Wanne. Der Spitzboden, welcher bislang als Abstellfläche genutzt wurde, aber großes Potenzial für einen zusätzlichen Wohn- oder Arbeitsraum bietet.

Ein Ausbau ist gut realisierbar und eröffnet weitere Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Homeoffice, Hobbyraum oder zusätzliches Schlafzimmer.

Das gesamte Grundstück bietet ausreichend Gartenfläche für Freizeit und Entspannung im Freien. Ein Anteil an Rasenfläche und einige gewachsene Bäume eröffnen Gestaltungsspielraum nach Ihren Vorstellungen.

Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Investitionen sind insbesondere bei der Heizungsanlage und dem Dach erforderlich. Dies eröffnet Interessenten die Gelegenheit, die Immobilie ganz nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und persönliche Akzente zu setzen.

**CODE DU BIEN: 26326003 - 02625 Bautzen**

## Détails des commodités

- Reihenendhaus
- schönes Grundstück
- begehrte Wohnlage
- Wohnfläche ca. 95 m<sup>2</sup>
- Grundstück ca. 370 m<sup>2</sup>
- Spitzboden ist ausbaufähig
- Bad mit Wanne & Gäste-WC
- Investitionsbedarf bei Heizung und Dach

**CODE DU BIEN: 26326003 - 02625 Bautzen**

## Tout sur l'emplacement

Bautzen besticht als charmante, mittelgroße Stadt in Sachsen durch ihre stabile Infrastruktur und ein sicheres, ruhiges Wohnumfeld, das besonders Familien anspricht. Die Stadt verbindet traditionelle Werte mit einer angenehmen Lebensqualität, die von einer niedrigen Bevölkerungsdichte und der guten Anbindung an Dresden profitiert. Hier finden Familien ein ausgewogenes Umfeld, das Geborgenheit und Verlässlichkeit bietet – ideale Voraussetzungen für ein harmonisches und zukunftsorientiertes Leben.

Inmitten dieses städtischen Ambientes eröffnet sich für Familien eine Vielzahl an Bildungseinrichtungen, die fußläufig erreichbar sind und eine umfassende Förderung von der frühkindlichen Betreuung bis zur weiterführenden Ausbildung gewährleisten. So liegt die Dr.-Salvador-Allende-Oberschule nur etwa zwei Minuten zu Fuß entfernt, während mehrere Kindergärten, darunter die Kindertageseinrichtung Sebastian Kneipp, in einem Radius von sieben bis fünfzehn Minuten erreichbar sind. Ergänzt wird dieses Angebot durch berufsbildende Schulen und die Hochschule der Sächsischen Polizei, die in etwa zehn Gehminuten erreichbar sind – eine hervorragende Basis für die Bildung der Kinder und Jugendlichen.

Auch das gesundheitliche Wohl der Familie ist hier bestens gesichert: Apotheken und Zahnarztpraxen befinden sich in einem Umkreis von sechs bis zwölf Gehminuten, sodass medizinische Versorgung schnell und unkompliziert zugänglich ist. Für die Freizeitgestaltung bieten zahlreiche Sportanlagen, Spielplätze und grüne Parkflächen in unmittelbarer Nähe vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und gemeinsamen Aktivitäten im Freien. Kultur- und Unterhaltungsangebote wie der Filmpalast und das Steinhaus-Kino sind in etwa 15 bis 16 Minuten zu Fuß erreichbar und bereichern das Familienleben mit

abwechslungsreichen Erlebnissen.

Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Bushaltestellen in nur zwei Gehminuten erleichtert den Alltag und sorgt für flexible Mobilität innerhalb Bautzens und darüber hinaus. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar und runden das komfortable Wohnumfeld ab.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, geborgene und zugleich lebendige Umgebung legen, bietet Bautzen mit seiner ausgewogenen Infrastruktur und dem vielfältigen Freizeit- und Bildungsangebot einen idealen Lebensmittelpunkt. Hier können Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern sich auf eine verlässliche Gemeinschaft und eine hohe Lebensqualität verlassen.

**CODE DU BIEN: 26326003 - 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 vorbehaltenlich 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: 26326003 - 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)