

Bautzen

# Maisonette-Wohnung mit Kamin und Balkon im Villenviertel

????????? ??????????: 25326043



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

???? ??????????: 1.800 EUR • ??????????: ca. 223 m<sup>2</sup> • ??????????: 7

??????? ?????????: 25326043 - 02625 Bautzen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

??????? ?????????: 25326043 - 02625 Bautzen

?? ??? ??????

|                   |            |
|-------------------|------------|
| ??????? ????????  | 25326043   |
| ??????????        | ca. 223 m² |
| ????????          | 7          |
| ?????????? ??     | 4          |
| ????????          |            |
| ????????          | 2          |
| ??? ???????????   | 1911       |
| ????? ??????????? | 2 x ?????? |

|                |                                                                             |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????? | 1.800 EUR                                                                   |
| ??????????     | 300 EUR                                                                     |
| ????????       |                                                                             |
| ????????????   | ?????????                                                                   |
| ????????       | ???????                                                                     |
| ????????????   |                                                                             |
| ??????         | WC ???????????,<br>?????, ?????,<br>????????????????<br>????????, ????????? |

???????? ?????????: 25326043 - 02625 Bautzen

????????????? ??????????

|                                                    |                               |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ??????????         | ?????????????????<br>????????????                                            | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                  | ?????                         | ???????                                                                      | 168.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 03.10.2034                    | ?????????????<br>?????????????                                               |                |
| ????? ???????????                                  | ??????? ??????<br>??????????? | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                    | F              |
|                                                    |                               | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1911           |

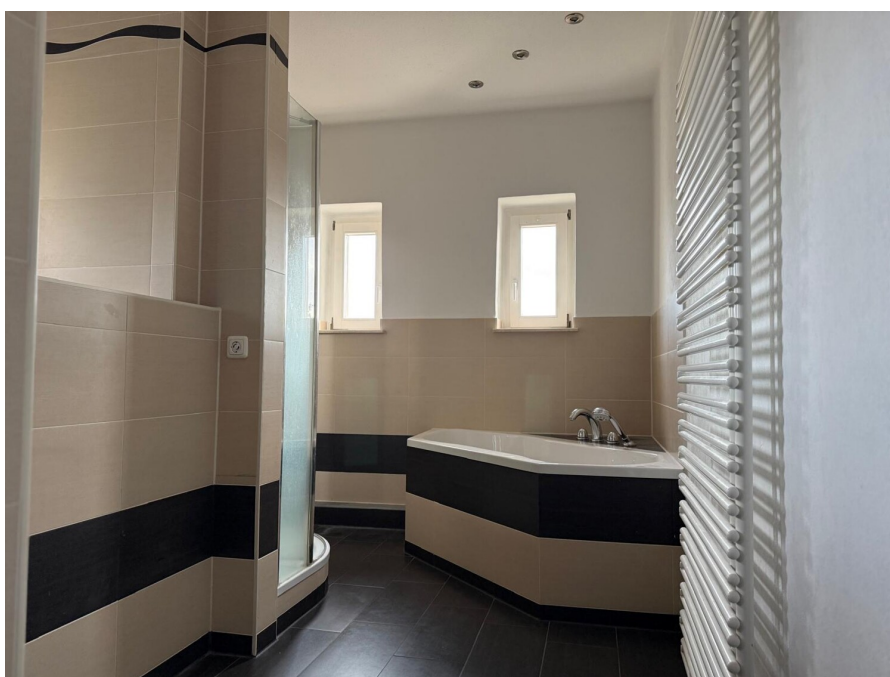
??????? ???????? : 25326043 - 02625 Bautzen

?? ????????



??????? ?????????: 25326043 - 02625 Bautzen

?? ????????





???????? ?????????: 25326043 - 02625 Bautzen

?? ????????



??????? ???????: 25326043 - 02625 Bautzen

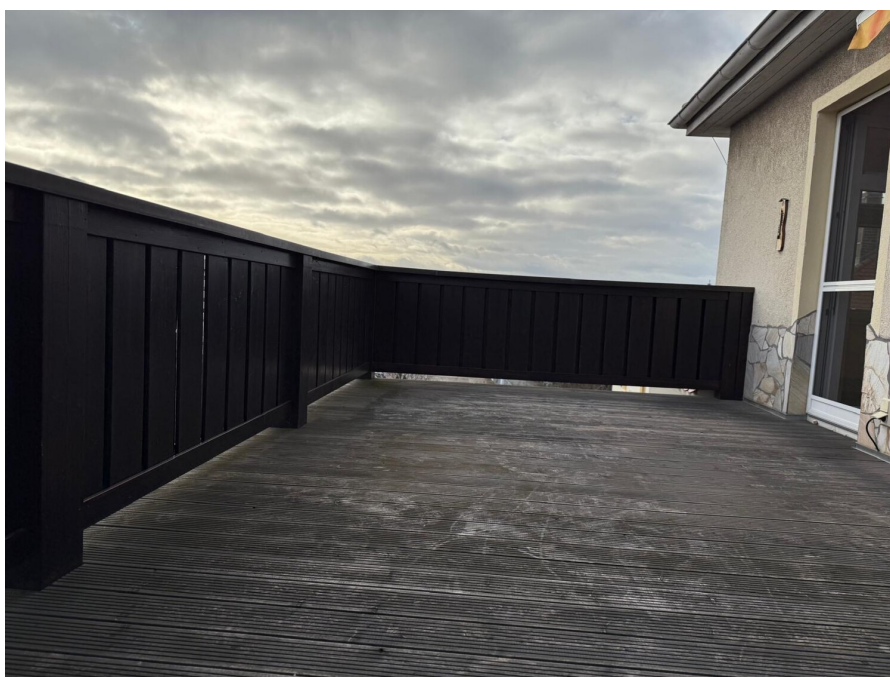
?? ????????





???????? ?????????: 25326043 - 02625 Bautzen

?? ?????????



??????? ???????: 25326043 - 02625 Bautzen

?? ????????



??????? ?????????: 25326043 - 02625 Bautzen

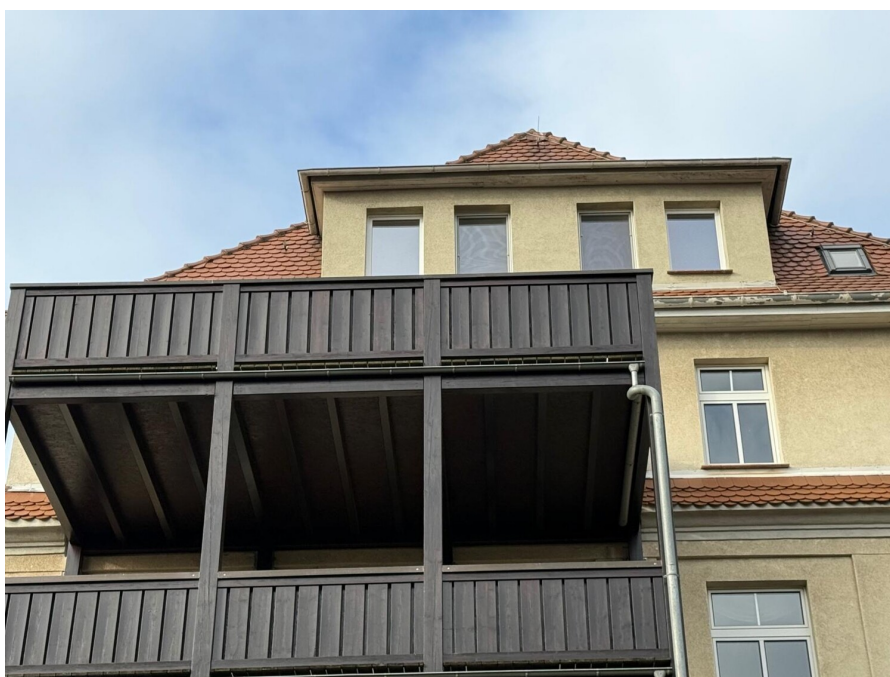
?? ????????





??????? ???????? : 25326043 - 02625 Bautzen

?? ????????



??????? ?????????: 25326043 - 02625 Bautzen

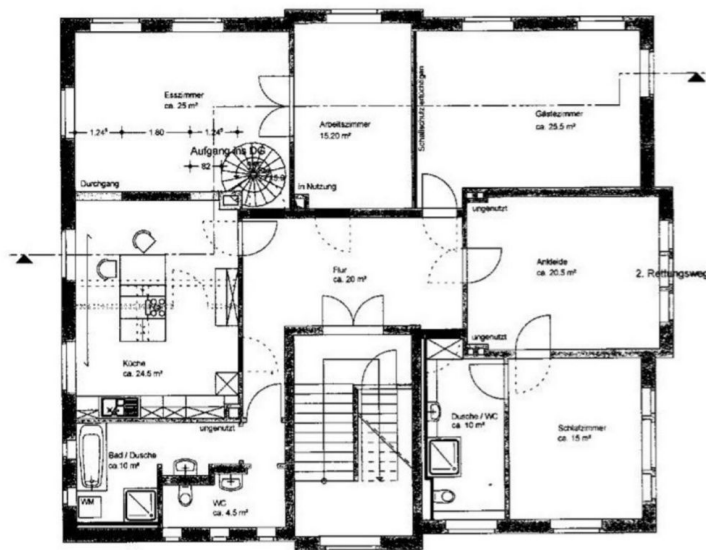
?? ????????





???????? ??: 25326043 - 02625 Bautzen

??????



3. Obergeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ?????????: 25326043 - 02625 Bautzen

## ??? ?????? ???????????

Im begehrten Villenviertel von Bautzen präsentiert sich diese großzügige Maisonette-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 223 m<sup>2</sup>.

Die zu vermietende Wohnung befindet sich auf einem gepflegten Grundstück und bietet eine grüne Außenfläche, die den Bewohnern zusätzliche Lebensqualität verschafft.

Die Wohnung erstreckt sich über das 3. Obergeschoss sowie das Dachgeschoss und beeindruckt mit einer durchdachten Raumaufteilung.

In der unteren Ebene, dem 3. Obergeschoss, befindet sich der offene Wohn- und Essbereich, der mit einer hochwertigen Einbauküche mit Kochinsel ausgestattet ist. Großzügige Fensterfronten sorgen hier für viel Tageslicht und ermöglichen einen direkten Zugang zu einem großen Balkon – ideal, um Stunden im Freien zu verbringen. Ein Kaminofen im Wohnbereich sorgt für behagliche Atmosphäre an kühleren Tagen.

Die familiengerechte Aufteilung bietet auf dieser Ebene weiterhin 2 helle Kinderzimmer, die individuell nutzbar sind, sowie ein Schlafzimmer und ein Arbeitszimmer.

Der Flur ist mit einem funktionalen Einbauschränk versehen und bietet optimierten Stauraum.

2 moderne Badezimmer stehen zur Verfügung: Das eine mit einer komfortablen Wanne, das andere mit einer ebenerdigen Dusche.

Ein besonderes Extra ist das Dachgeschoss, das über eine separate Treppe erreichbar ist. Hier erwarten Sie ein weiterer großzügiger Wohnbereich mit eigenem Kaminofen – ideal als Rückzugsort oder als Ort für gesellige Runden.

Zusätzlich stehen ein Gästezimmer und ein praktischer Abstellbereich zur Verfügung, der vielseitig genutzt werden kann.

Zur Wohnung gehören zwei Garagen und ein PKW- Stellplatz, was in dieser Lage besonders vorteilhaft ist.

Die Gartennutzung ist ebenso mit eingeschlossen.

Ab sofort ist die Wohnung bezugsfertig.

Die monatliche Kaltmiete beträgt 1.800 € und die Nebenkosten (exkl. Heizkosten) liegen bei 300 €.

Die Kautions beträgt 3.600 €.

??????? ?????????: 25326043 - 02625 Bautzen

???????????????? ???? ?????????

- 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 Einbauschränk
  - Arbeitszimmer
- Dachgeschoss:
- Wohnbereich mit Kaminofen
  - Gästezimmer
  - Abstellbereich



??????? ?????????: 25326043 - 02625 Bautzen

??? ??? ??? ???????????

Bautzen, die historische Stadt im Herzen Sachsens, 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.

??????? ?????????: 25326043 - 02625 Bautzen

????? ??????????????

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.

??????? ?????????: 25326043 - 02625 Bautzen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Andreas Schwarz

---

Reichenstraße 9, 02625 Bautzen

Tel.: +49 3591 - 46 48 54 0

E-Mail: bautzen@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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