

Bautzen

# Bájos városi villa Bautzenben: Sokoldalú felhasználási lehetőségek és központi elhelyezkedés

VP azonosító: 25326004



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

VÉTELÁR: 400.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 390 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 19 • FÖLDTERÜLET: 590 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25326004 - 02625 Bautzen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25326004 - 02625 Bautzen

## Áttekintés

VP azonosító	25326004
Hasznos lakótér	ca. 390 m <sup>2</sup>
Szobák	19
Építés éve	1895
Parkolási lehetőségek	4 x Felszíni parkolóhely

Vételár	400.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Kert / közös használat, Erkély

**VP azonosító: 25326004 - 02625 Bautzen**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer  
Energiaforrás

Központifutés  
Gáz

Energiatanúsítvány

A rendelkezések  
szerint nem kötelezo

VP azonosító: 25326004 - 02625 Bautzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25326004 - 02625 Bautzen

## Az ingatlan



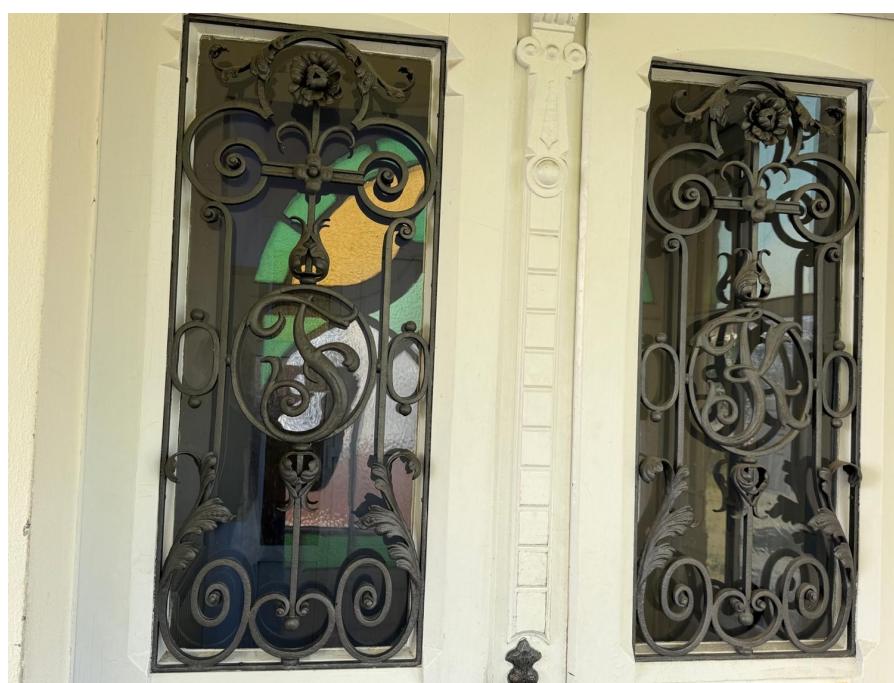
VP azonosító: 25326004 - 02625 Bautzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25326004 - 02625 Bautzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25326004 - 02625 Bautzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25326004 - 02625 Bautzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25326004 - 02625 Bautzen

## Az ingatlan



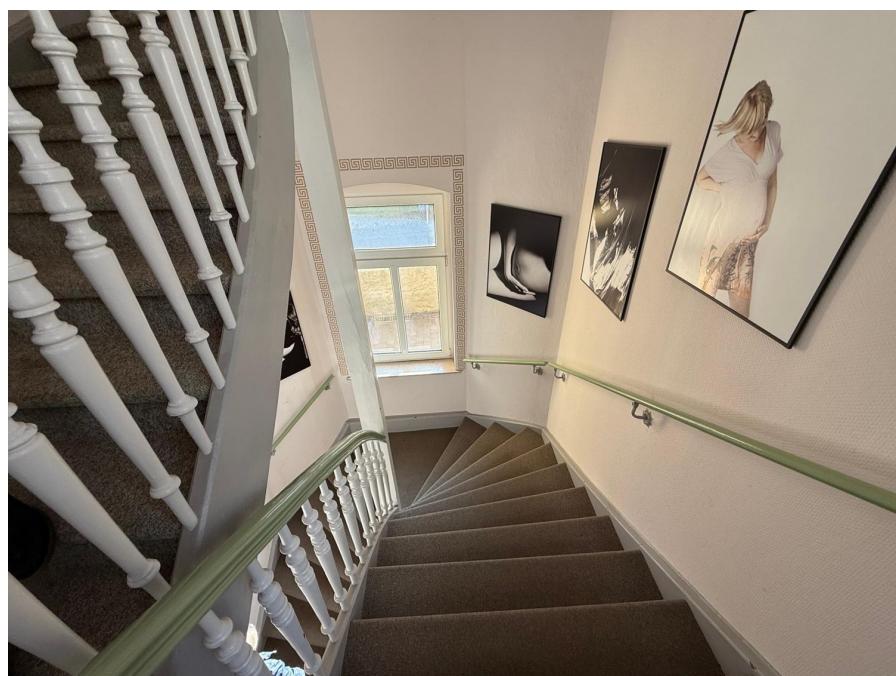
VP azonosító: 25326004 - 02625 Bautzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25326004 - 02625 Bautzen

## Az ingatlan



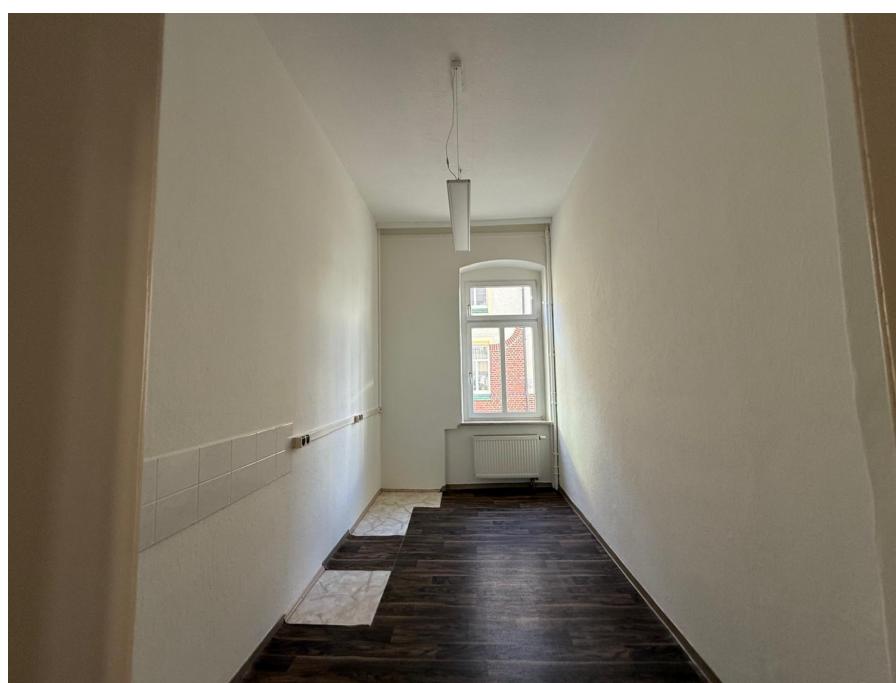
VP azonosító: 25326004 - 02625 Bautzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25326004 - 02625 Bautzen

## Az ingatlan



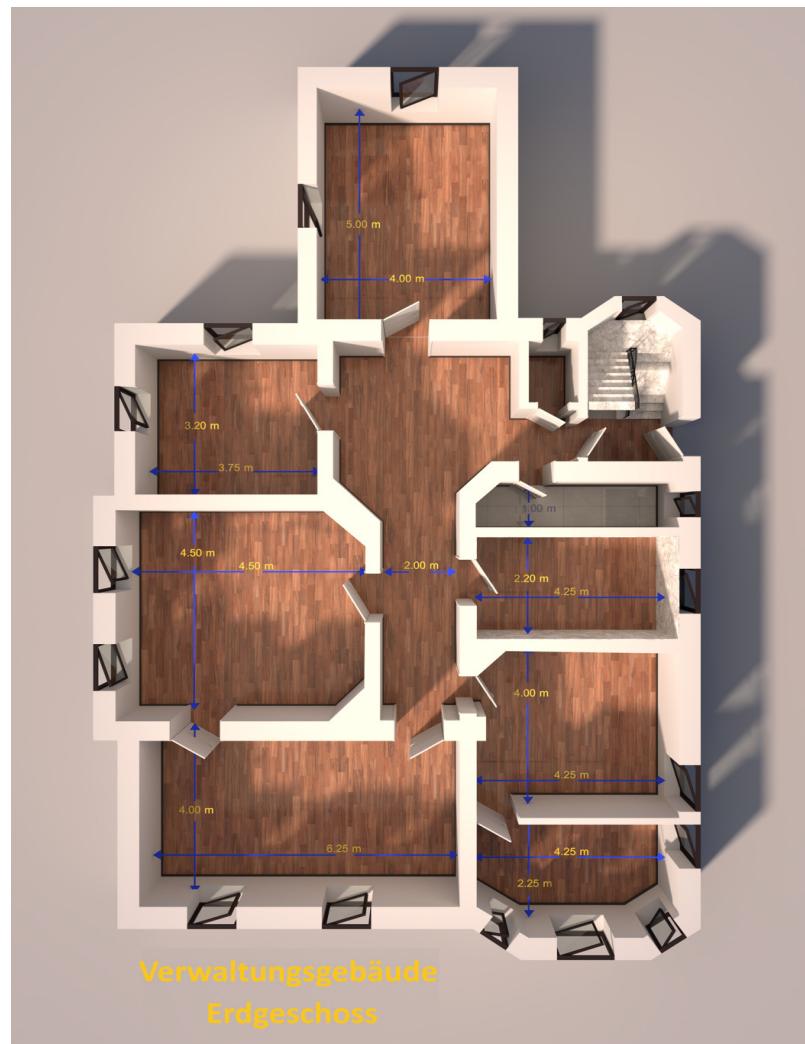
VP azonosító: 25326004 - 02625 Bautzen

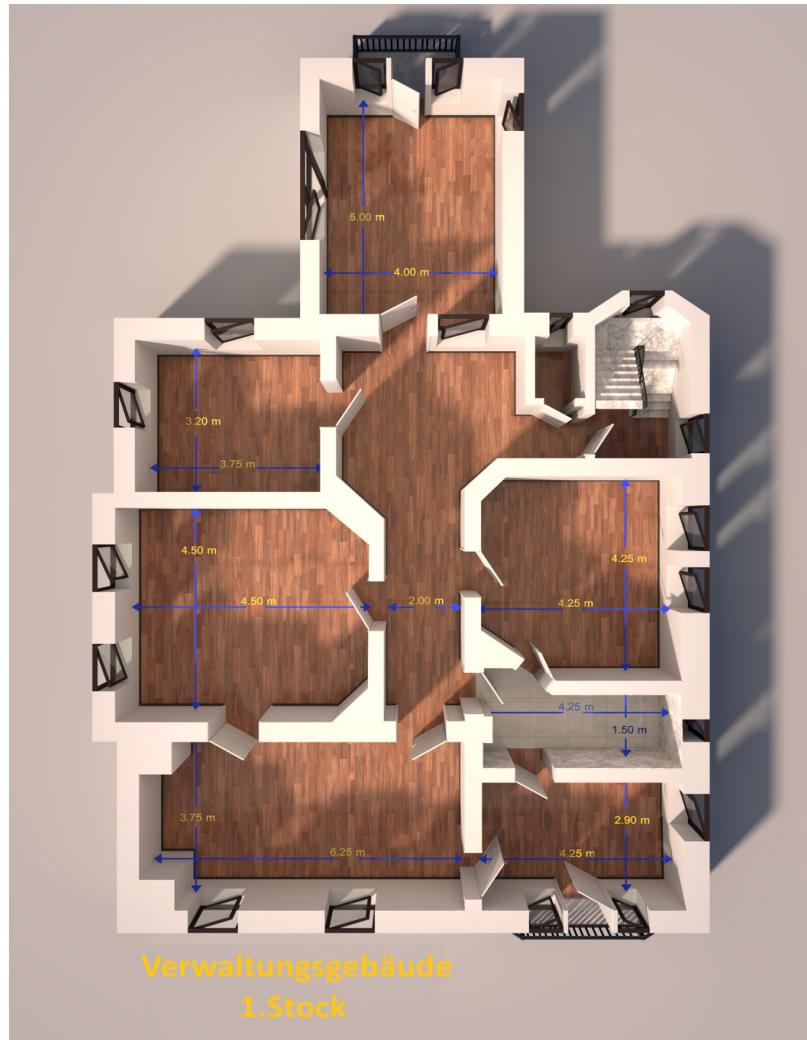
## Az ingatlan



VP azonosító: 25326004 - 02625 Bautzen

## Alaprajzok









Verwaltungsgebäude  
Kellergeschoß

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25326004 - 02625 Bautzen**

## Az elso benyomás

Eladó egy tágas, 1895-bol származó, városi villa stílusú lakó- és kereskedelmi épület. Ez az egykor gyártulajdonos villája/kántorlakása a Johne-Werke vállalathoz, később a Perfecta névre keresztelt ingatlan volt. Az ingatlan nemcsak történelmi építészettel, hanem funkcionális elrendezésével és sokoldalú felhasználási lehetőségeivel is lenyugözo. Az ingatlan egy praktikus és funkcionális telken fekszik, amelyet teljesen kerítés és fal vesz körül. Az épület hátsó részén négy parkolóhely áll rendelkezésre. A kb. 140 m<sup>2</sup>-es emelt földszintet 2020-ban részben felújították, és még mindig eredeti stukkó díszítésekkel rendelkezik. A közelmúltig háziorvosi rendeloként használták, jelenleg üresen áll, így helyet kínál új üzleti vagy lakóépületek számára. Rugalmas elrendezésének köszönhetően az emelt földszint különféle kereskedelmi célokra alkalmas, de lakótérré is átalakítható. Az elso emelet, amely kb. 140 m<sup>2</sup>-es, 2022-ben átfogó felújításon esett át, és egy kis erkéllyel rendelkezik. Ez az emelet jelenleg orvosi rendeloként van bérbe adva, a fennmaradó bérleti szerződés időtartama körülbelül két év. A lakás havi nettó 1150,00 eurós bérleti díja vonzó bevételi forrást jelent. A körülbelül 110 m<sup>2</sup>-es padláster lakáscélú hasznosításra is alkalmas. Az 1988-ban felújított helyiséget lehetőséget ad a befektetőknek arra, hogy egyéni igényeik szerint alakítsák ki. Az ingatlan további fénypontja a körülbelül 140 m<sup>2</sup>-es, akadálymentesített pince, amely a kertbol külön bejáraton keresztül is megközelíthető. Az alagsorban található nagyméretű tárolóhelyiségek már felújításra került, és zárható, további tárolási vagy háztartási területet biztosítva. Összefoglalva, ez a vegyes funkciójú épület változatos felhasználási lehetőségeket és egyéni átalakítási lehetőségeket kínál. A történelmi építészet és a modern elemek sikeres kombinációja, valamint a rugalmas helyiségelrendezés megtérülő befektetéssé teszi az ingatlant.

**VP azonosító: 25326004 - 02625 Bautzen**

## Részletes felszereltség

- Stadtvilla mit 3 Einheiten
- Baujahr 1895
- Denkmalgeschützt
- Grundstücksfläche ca. 590 m<sup>2</sup>
- General-Sanierung 1996
- 4 PKW- Stellplätze hinter dem Gebäude
- komplette Umfriedung mit Zaun & Mauer

Hochparterre:

- ca. 140 m<sup>2</sup>
- Teilsanierung 2020
- aktuell leerstehend ( vorherige Nutzung als Hauspraxis)

1. Obergeschoss:

- ca. 140 m<sup>2</sup>
- Kernsanierung 2022
- kleiner Balkon
- vermietet als Praxis
- Mietvertragslaufzeit noch 2 Jahre
- monatliche Kaltmiete: 1.120,00 € + 30,00 € PKW Stellplatz

Dachgeschoss:

- ca. 110 m<sup>2</sup>
- kleiner Balkon
- sanierungsbedürftig
- letzter Ausbau ca. 1988
- kann wohnwirtschaftlich ausgebaut werden

Keller:

- ca. 140 m<sup>2</sup>
- zusätzlicher Kellerzugang vom Garten aus
- großer Lagerraum saniert & abschließbar

**VP azonosító: 25326004 - 02625 Bautzen**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25326004 - 02625 Bautzen**

## További információ / adatok

**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 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

**VP azonosító: 25326004 - 02625 Bautzen**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Andreas Schwarz

---

Reichenstraße 9, 02625 Bautzen

Tel.: +49 3591 - 46 48 54 0

E-Mail: [bautzen@von-poll.com](mailto:bautzen@von-poll.com)

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

---

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