

Bautzen

## Modern, akadálymentesített apartman 2 terasszal és mélygarázzsal

VP azonosító: 25326014



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

VÉTELÁR: 190.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 83,2 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25326014 - 02625 Bautzen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25326014 - 02625 Bautzen

## Áttekintés

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| VP azonosító          | 25326014                |
| Hasznos lakótér       | ca. 83,2 m <sup>2</sup> |
| Szobák                | 3                       |
| Hálósobák             | 2                       |
| Fürdoszobák           | 1                       |
| Építés éve            | 1996                    |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Mélygarázs          |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 190.000 EUR                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Beépített konyha                                       |

VP azonosító: 25326014 - 02625 Bautzen

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |                                                                  |                     |
|---------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Futési rendszer                                   | Távfűtés   | Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Energiaforrás                                     | Táv        | Végso<br>energiafogyasztás                                       | 79.00 kWh/m²a       |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 05.11.2029 | Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                   |
| Energiaforrás                                     | Távfűtés   | Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1996                |

VP azonosító: 25326014 - 02625 Bautzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25326014 - 02625 Bautzen

## Az ingatlan



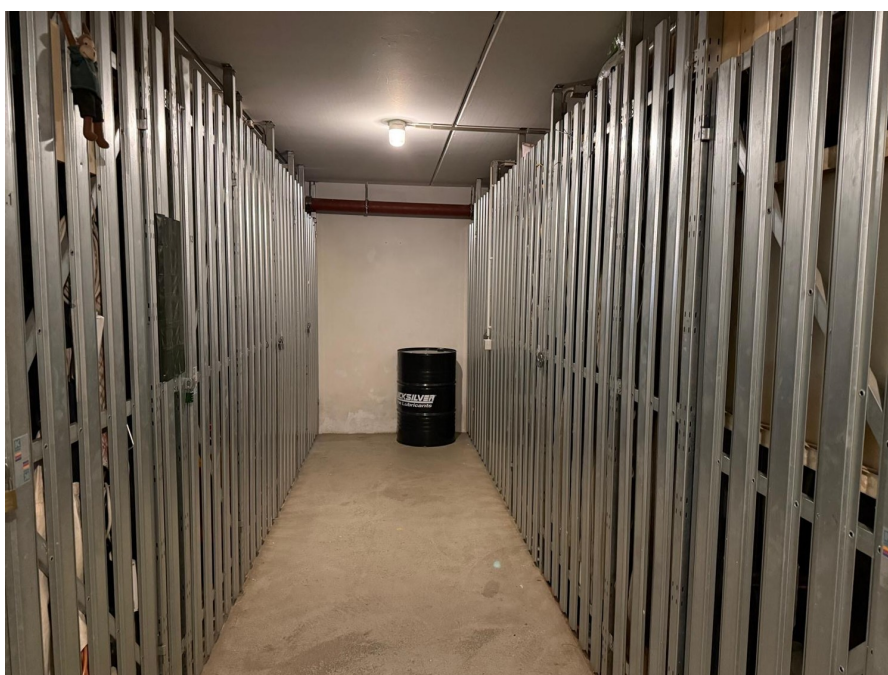
VP azonosító: 25326014 - 02625 Bautzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25326014 - 02625 Bautzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25326014 - 02625 Bautzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25326014 - 02625 Bautzen

## Az első benyomás

Eladó egy akadálymentesített, kb. 83,2 m<sup>2</sup> lakótérrel rendelkező, földszinti lakás, amely jól átgondolt elrendezéssel és modern felszereltséggel rendelkezik. A lakás egy 1996-ban épült, összesen 10 lakásos társasházban található. Az akadálymentesített megközelítésnek köszönhetően a lakás ideálisan alkalmas különböző életstílusok és korosztályok számára. A lakásba belépve egy tágas, kb. 10,07 m<sup>2</sup>-es elosztóba kerülünk, ahol bőséges hely van a gardrób szekrénynek. A világos, kb. 24,32 m<sup>2</sup>-es nappali pihenésre és kikapcsolódásra csábít. Innen juthatunk ki a két fedett terasz egyikére. A 2022-ben telepített, modern, beépített konyha kb. 10,31 m<sup>2</sup>-en kínál funkcionalitást és stílust. A kiváló minőségű anyagok és a legmodernebb gépek élvezetessé teszik a főzést. A lakásban két hálószoba található. Az egyik hálószoba kb. 11,04 m<sup>2</sup>, míg a második hálószoba kb. 16,96 m<sup>2</sup>-es, ahonnan a második teraszra is ki lehet jutni. A szobák részben elektromos redonyokkal vannak felszerelve a kényelem és a magánélet érdekében. A 2022-ben felújított fürdőszobában modern porcelán koaganyag csempék találhatók, kifinomult hangulatot teremtve. A fürdőszobát egy külön, körülbelül 1,65 m<sup>2</sup>-es vendég-WC teszi teljessé. Egy privát pincehelyiség további tárolóhelyet biztosít. Ezenkívül egy földalatti parkolóhely is rendelkezésre áll. A lakást modern, távfutásos központi fűtési rendszer fűti, amely kellemes meleget és hatékony fűtési költségeket biztosít. A lakás összes falát vakolták és befejezték, 2024-ben pedig az ajtókat, villanykapcsolókat és az elektromos dobozokat kicserélték. Egy új Gira csengő és kaputelefon rendszer gondoskodik a biztonságról és a modern kényelméről. A lakás további előnye a meglévő optikai kábeles kapcsolat, amely lehetővé teszi a nagy sebességű internet-hozzáférést. Továbbá 7 ablakon szénaszálas szűnyogháló található. Ez a lakás a praktikus tulajdonságok, a jól karbantartott állapot és a modern élet minden kényelmét ötvözi.

VP azonosító: 25326014 - 02625 Bautzen

## Részletes felszereltség

- Baujahr um 1996
- insgesamt 10 Wohneinheiten im Haus
- barrierefrei
- 2 Terrassen
- Wohnfläche ca. 83,20 m<sup>2</sup> :
- Glasfaser liegt am Haus an
- neue Gira Klingel- und Gegensprechanlage
- Türen 2022
- moderne Einbauküche 2022
- teilweise elektrische Rolläden
- Lichtschalter & Dosen 2022
- neues Bad mit Feinsteinzeugfliesen
- Tiefgaragenstellplatz
- Fernwärme
- 7 Fliegengitter aus Carbon
- alle Wände gespachtelt & geputzt
- 1 Kellerabteil

**VP azonosító: 25326014 - 02625 Bautzen**

## Minden a helyszínról

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, Kindertagesstätte, 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: 25326014 - 02625 Bautzen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.11.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 79.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

VP azonosító: 25326014 - 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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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