

Bautzen

## Affascinante villa cittadina a Bautzen: versatile potenziale di utilizzo e posizione centrale

Codice oggetto: 25326004



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

PREZZO D'ACQUISTO: 400.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 390 m<sup>2</sup> • VANI: 19 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 590 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25326004 - 02625 Bautzen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25326004 - 02625 Bautzen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25326004
Superficie netta	ca. 390 m²
Vani	19
Anno di costruzione	1895
Garage/Posto auto	4 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	400.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25326004 - 02625 Bautzen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		



Codice oggetto: 25326004 - 02625 Bautzen

## La proprietà



Codice oggetto: 25326004 - 02625 Bautzen

## La proprietà





Codice oggetto: 25326004 - 02625 Bautzen

## La proprietà



Codice oggetto: 25326004 - 02625 Bautzen

## La proprietà





Codice oggetto: 25326004 - 02625 Bautzen

## La proprietà



Codice oggetto: 25326004 - 02625 Bautzen

## La proprietà





Codice oggetto: 25326004 - 02625 Bautzen

## La proprietà



Codice oggetto: 25326004 - 02625 Bautzen

## La proprietà





Codice oggetto: 25326004 - 02625 Bautzen

## La proprietà



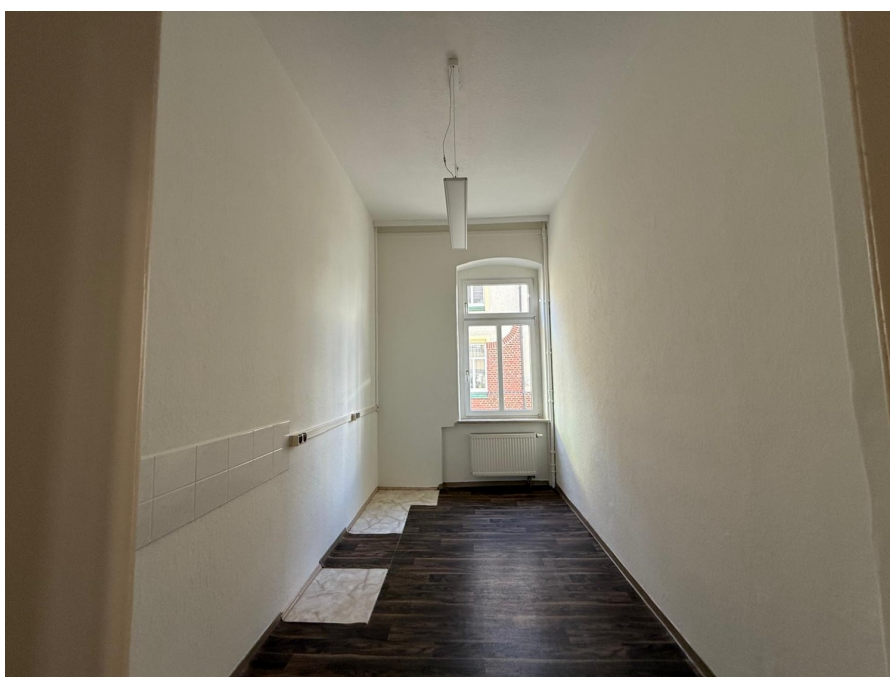
Codice oggetto: 25326004 - 02625 Bautzen

## La proprietà



Codice oggetto: 25326004 - 02625 Bautzen

## La proprietà





Codice oggetto: 25326004 - 02625 Bautzen

## La proprietà



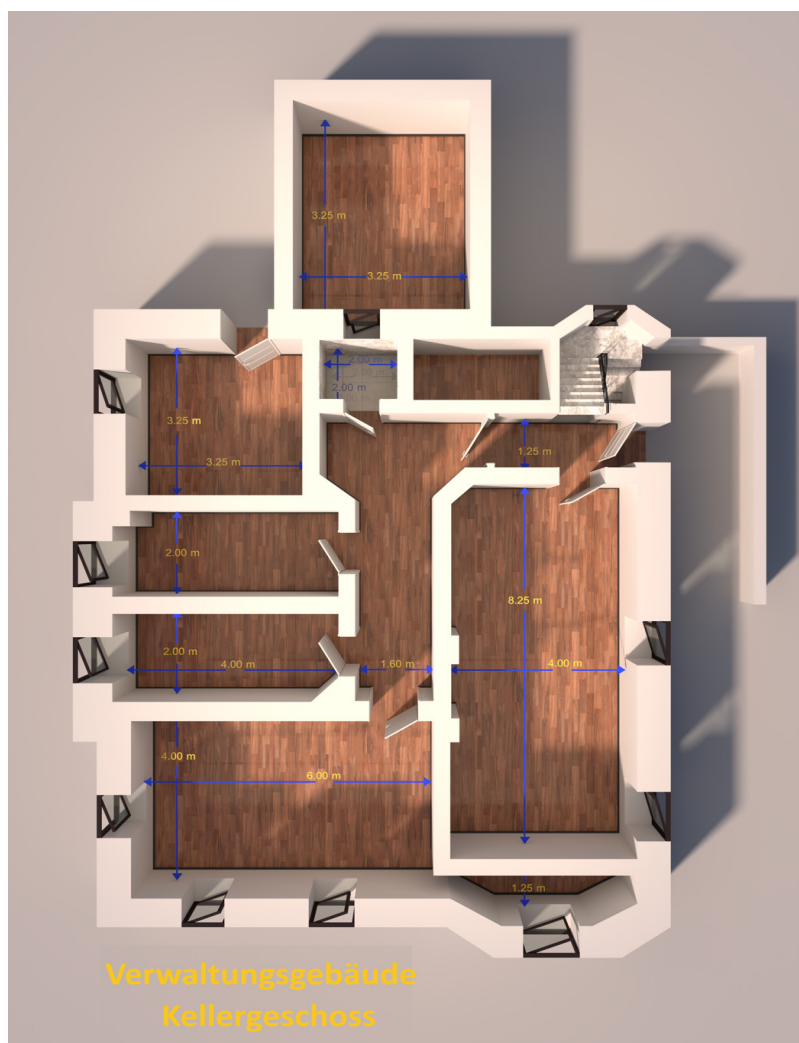
Codice oggetto: 25326004 - 02625 Bautzen

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



Codice oggetto: 25326004 - 02625 Bautzen

## Una prima impressione

In vendita un ampio edificio residenziale e commerciale in stile villa cittadina, risalente al 1895. Questa ex villa/residenza del proprietario di una fabbrica/cantore apparteneva all'azienda John-Werke, poi Perfecta. L'immobile colpisce non solo per la sua architettura storica, ma anche per la sua disposizione funzionale e le diverse possibilità di utilizzo. L'immobile sorge su un terreno pratico e funzionale, completamente recintato da una recinzione e un muro. Sul retro dell'edificio sono disponibili quattro posti auto. Il piano terra rialzato, di circa 140 m<sup>2</sup>, è stato parzialmente ristrutturato nel 2020 e presenta ancora le decorazioni in stucco originali. Fino a poco tempo fa utilizzato come studio medico, è attualmente vuoto e offre quindi spazio per nuove attività commerciali o residenziali. Grazie alla sua disposizione flessibile, il piano terra rialzato si adatta a diversi usi commerciali, ma potrebbe anche essere convertito in spazio residenziale. Il primo piano, di circa 140 m<sup>2</sup>, è stato oggetto di una completa ristrutturazione nel 2022 e dispone di un piccolo balcone. Questo piano è attualmente affittato come studio medico con una durata residua di circa due anni. Il canone di locazione netto mensile di 1.150,00 € per questa unità rappresenta un'interessante fonte di reddito. La soffitta, con una superficie di circa 110 m<sup>2</sup>, offre un potenziale per uso residenziale. Ristrutturata l'ultima volta nel 1988, questa superficie offre agli investitori la possibilità di personalizzarla in base alle proprie esigenze individuali. Un ulteriore punto di forza della proprietà è il seminterrato accessibile di circa 140 m<sup>2</sup>, raggiungibile anche tramite un ingresso separato dal giardino. Un ampio ripostiglio al piano seminterrato è già stato ristrutturato e può essere chiuso a chiave, offrendo ulteriore spazio di stoccaggio o di servizio. In sintesi, questo edificio ad uso misto offre diverse opzioni di utilizzo e il potenziale per un adattamento individuale. La riuscita combinazione di architettura storica ed elementi moderni, nonché la flessibilità nella disposizione degli spazi, rendono l'immobile un investimento redditizio.

Codice oggetto: 25326004 - 02625 Bautzen

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25326004 - 02625 Bautzen

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25326004 - 02625 Bautzen**

## Ulteriori informazioni

**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.

Codice oggetto: 25326004 - 02625 Bautzen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Andreas Schwarz

---

Reichenstraße 9, 02625 Bautzen

Tel.: +49 3591 - 46 48 54 0

E-Mail: bautzen@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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