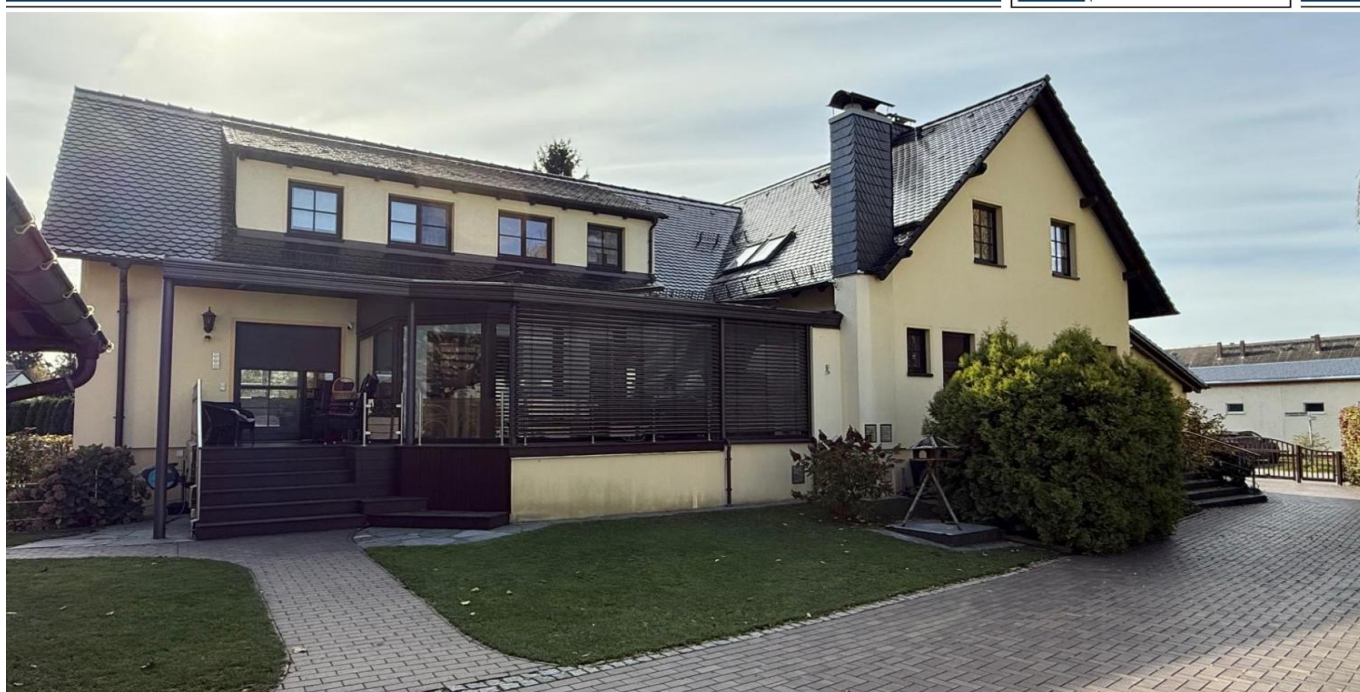


**Bautzen / Burk**

# Moderna casa indipendente con dependance vicino al bacino idrico

**Codice oggetto: 25326039**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 680.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 351 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.322 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25326039 - 02625 Bautzen / Burk**

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

**Codice oggetto: 25326039 - 02625 Bautzen / Burk**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25326039	Prezzo d'acquisto	680.000 EUR
Superficie netta	ca. 351 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	11	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1994	Tipologia costruttiva	massiccio
		Caratteristiche	Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25326039 - 02625 Bautzen / Burk

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	26.03.2035	Consumo energetico	132.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994

**Codice oggetto: 25326039 - 02625 Bautzen / Burk**

## La proprietà



Codice oggetto: 25326039 - 02625 Bautzen / Burk

## La proprietà



Codice oggetto: 25326039 - 02625 Bautzen / Burk

## La proprietà



Codice oggetto: 25326039 - 02625 Bautzen / Burk

## La proprietà



Codice oggetto: 25326039 - 02625 Bautzen / Burk

## La proprietà



Codice oggetto: 25326039 - 02625 Bautzen / Burk

## La proprietà



Codice oggetto: 25326039 - 02625 Bautzen / Burk

## La proprietà



Codice oggetto: 25326039 - 02625 Bautzen / Burk

## La proprietà



Codice oggetto: 25326039 - 02625 Bautzen / Burk

## La proprietà



Codice oggetto: 25326039 - 02625 Bautzen / Burk

## La proprietà



Codice oggetto: 25326039 - 02625 Bautzen / Burk

## La proprietà



Codice oggetto: 25326039 - 02625 Bautzen / Burk

## La proprietà



Codice oggetto: 25326039 - 02625 Bautzen / Burk

## La proprietà



**Codice oggetto: 25326039 - 02625 Bautzen / Burk**

## Una prima impressione

Questa casa indipendente con annesso si trova su un ampio terreno di circa 2.322 m<sup>2</sup> e offre una superficie abitabile totale di circa 351 m<sup>2</sup>. Completata nel 1994, la proprietà è stata costantemente modernizzata e mantenuta. È particolarmente adatta a famiglie, famiglie multigenerazionali o acquirenti esigenti che apprezzano spazi ampi, planimetrie ben progettate e caratteristiche speciali. La casa principale, con circa 293,5 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, ha due ingressi separati, offrendo diverse opzioni di utilizzo, come una casa multigenerazionale o uno spazio abitativo e lavorativo combinato. Sono disponibili un totale di 11 stanze, consentendo una progettazione flessibile delle singole aree abitative e lavorative. Una cucina a pianta aperta funge da luogo di ritrovo centrale ed è ideale per intrattenere la famiglia e gli amici. La luminosa veranda, aggiunta nel 2012, dispone di un forno per pizza, un dettaglio curato nei minimi dettagli. Per le serate accoglienti nelle giornate più fresche, il camino del soggiorno, installato nel 1990, è un punto di forza. Un altro comfort è la piscina coperta (lunga circa 7 metri) con impianto di nuoto controcorrente, che offre momenti di relax nel comfort di casa propria. Una sauna con doccia completa i comfort. Un sistema di allarme e videosorveglianza in tutta la proprietà garantisce sicurezza e protezione moderne. La dependance, aggiunta nel 2000, offre circa 58 metri quadrati di spazio abitabile. Dispone di un doppio posto auto coperto e due garage separati, ampliando le possibilità di utilizzo per ospitare visitatori, figli adulti o anche come ufficio o studio. L'ampio parco vanta una varietà di spazi esterni: un'area salotto dal design accattivante con braciere, un gazebo, due fontane e un laghetto con ruscello invitano a godersi l'aria aperta. Un parco giochi con struttura per arrampicata, altalene e scivolo attende i bambini: ognuno troverà il suo posto preferito. Il bellissimo parco paesaggistico offre rifugi progettati con cura. I continui lavori di ristrutturazione e ammodernamento sottolineano le ottime condizioni della proprietà. Tra gli esempi figurano l'ampliamento dell'edificio anteriore (1998), il nuovo impianto fotovoltaico del 2023 e la centrale termoelettrica

con motore modernizzato (2023). Questa proprietà coniuga ampi spazi abitativi, diverse possibilità di utilizzo e numerose dotazioni di comfort e sicurezza.

**Codice oggetto: 25326039 - 02625 Bautzen / Burk**

## Dettagli dei servizi

- Wohnfläche Haupthaus ca. 293,5 m<sup>2</sup>
  - Wohnfläche Nebenhaus ca. 58 m<sup>2</sup>
  - Vollkeller
  - offene Küche
  - Objektarmanlage
  - Waschküche mit Zugang zum Garten
  - Haupthaus mit 2 separaten Eingängen
  - Sitzkreis mit Lagerfeuerstelle
  - Gartenlaube
  - 2 Brunnen
  - Teich mit Wasserlauf
  - Spielplatz mit Klettergerüst, Schaukel & Rutsche
- Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen:
- 1990 Nasssauna mit Dusche
  - 1990 Kamin im Wohnzimmer
  - 1994 Sanierung Haupthaus
  - 1998 Anbau Vorderhaus
  - 1999 Innenpool (7 m) mit Gegenstromanlage
  - 2000 Nebenhaus mit Doppelcarport & 2 Garagen
  - 2012 Wintergarten (ca. 20 m<sup>2</sup>) mit Pizzaofen
  - 2012 BHKW - 2023 neuer Motor
  - 2023 Photovoltaik- Anlage

**Codice oggetto: 25326039 - 02625 Bautzen / Burk**

## Tutto sulla posizione

Bautzen, eine charmante Stadt im Herzen Sachsens, besticht durch ihre ausgewogene Mischung aus historischer Bedeutung und moderner Infrastruktur. Als regionales Verwaltungszentrum bietet sie eine verlässliche wirtschaftliche Basis und eine angenehme Lebensqualität, die besonders Familien anspricht. Die überschaubare Größe der Stadt schafft ein harmonisches Umfeld, in dem Tradition und zeitgemäßer Komfort aufeinandertreffen. Die ruhige Atmosphäre und die gut ausgebaute Infrastruktur ermöglichen ein sicheres und entspanntes Leben, das Raum für die Entfaltung der ganzen Familie lässt.

Die Umgebung präsentiert sich als einladender Lebensraum, der insbesondere jungen Familien vielfältige Möglichkeiten zur Entfaltung bietet. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Bildungseinrichtungen, die von Kindertagesstätten über Grund- und Oberschulen bis hin zu weiterführenden Bildungseinrichtungen reichen. So sind beispielsweise die DRK-Kindertagesstätte „Findikus“ sowie die Oberschule Gesundbrunnen in nur etwa 14 Minuten zu Fuß erreichbar, was den Alltag mit Kindern besonders angenehm gestaltet. Die Nähe zur Hochschule der Sächsischen Polizei und weiteren Schulen unterstreicht das vielfältige Bildungsangebot in der Region.

Auch im Bereich Gesundheit ist für Familien bestens gesorgt: Kinderarztpraxen und Apotheken sind in wenigen Gehminuten erreichbar, etwa die Kinderarztpraxis Punde in rund 13 Minuten zu Fuß. Ergänzend bieten verschiedene Fachärzte und Kliniken eine umfassende medizinische Versorgung, die gerade für Familien ein beruhigendes Sicherheitsnetz darstellt. Für aktive Freizeitgestaltung laden zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen in der Umgebung ein, die in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind und Raum für Bewegung und gemeinsames Erleben bieten. Das nahegelegene Begegnungszentrum sowie kulturelle Einrichtungen wie

das Steinhaus-Kino erweitern das Freizeitangebot und fördern das Gemeinschaftsgefühl.

Die verkehrstechnische Anbindung ist durch mehrere Buslinien in unmittelbarer Nähe gewährleistet, beispielsweise die Haltestellen Burk Schullandheim und Burk Burker Straße sind in nur etwa 2 Minuten zu Fuß erreichbar. Auch die Nähe zu mehreren Autobahnanschlüssen ermöglicht flexible Mobilität für die ganze Familie. Einkaufsmöglichkeiten wie der MARKTKAUF und Kaufland sind bequem zu Fuß erreichbar und runden das Angebot für den täglichen Bedarf ab.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, förderliche und vielseitige Umgebung legen, bietet Bautzen eine ideale Kombination aus Geborgenheit, Bildung und Freizeitmöglichkeiten. Hier finden Sie einen Ort, an dem Ihre Kinder in einem liebevollen und gut vernetzten Umfeld aufwachsen können – ein Zuhause, das Zukunft und Lebensqualität in harmonischem Einklang vereint.

**Codice oggetto: 25326039 - 02625 Bautzen / Burk**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 132.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

**Codice oggetto: 25326039 - 02625 Bautzen / Burk**

## 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)