

Bautzen

## Charmantes Reihenendhaus in Bautzen

*Codice oggetto: 26326003*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 120.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 95 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 370 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 26326003 - 02625 Bautzen

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

Codice oggetto: 26326003 - 02625 Bautzen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26326003
Superficie netta	ca. 95 m <sup>2</sup>
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1928

Prezzo d'acquisto	120.000 EUR
Casa	Villa a schiera d'angolo
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 26326003 - 02625 Bautzen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	224.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	19.01.2036	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1985

Codice oggetto: 26326003 - 02625 Bautzen

## La proprietà



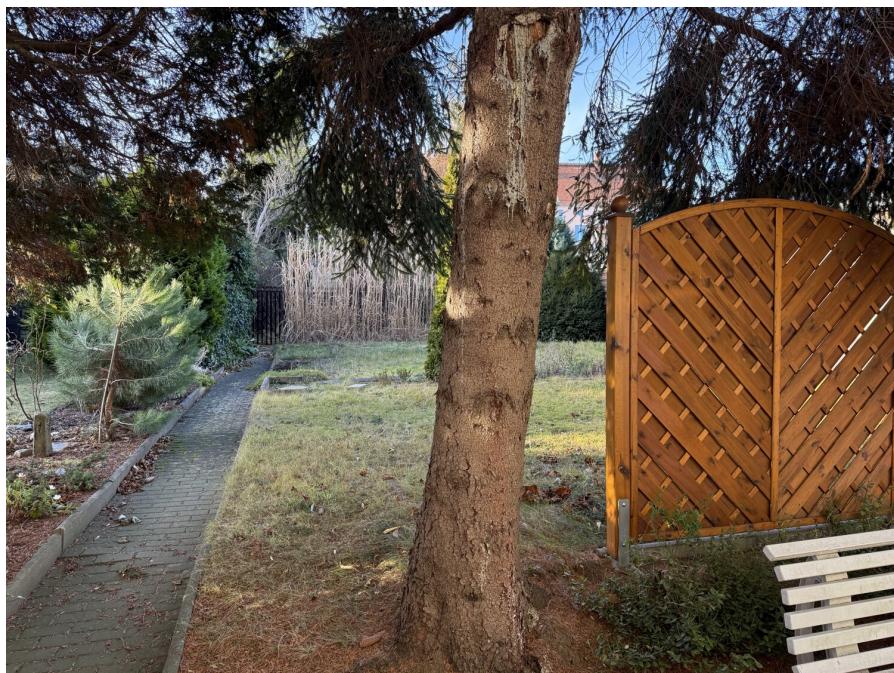
Codice oggetto: 26326003 - 02625 Bautzen

## La proprietà



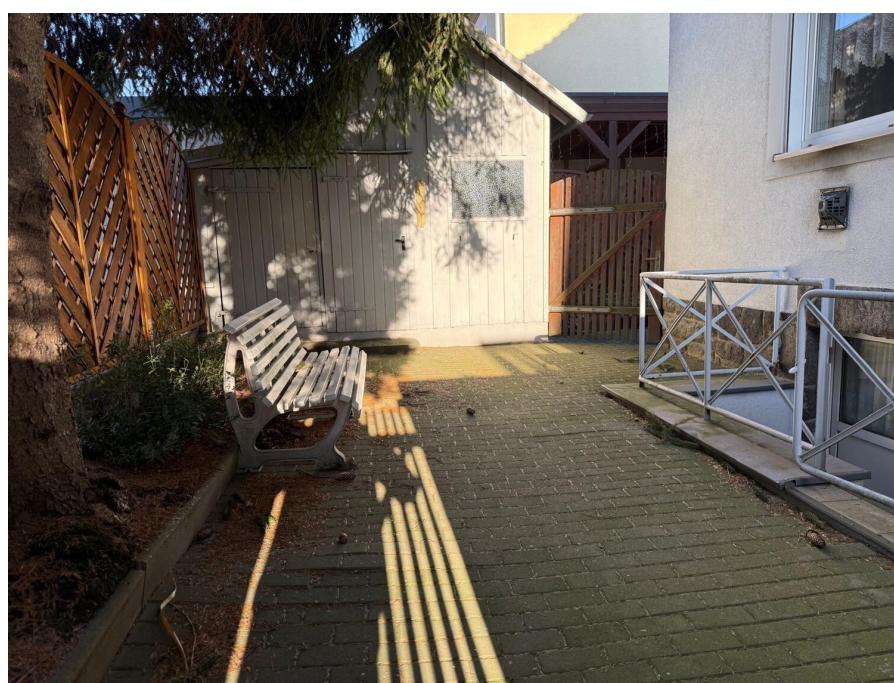
Codice oggetto: 26326003 - 02625 Bautzen

## La proprietà



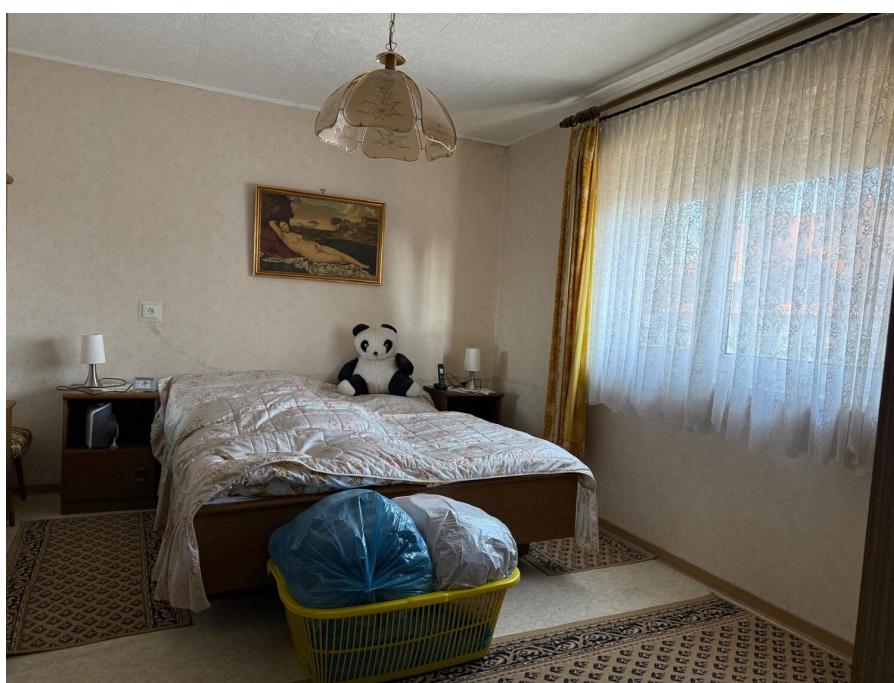
Codice oggetto: 26326003 - 02625 Bautzen

## La proprietà



Codice oggetto: 26326003 - 02625 Bautzen

## La proprietà



Codice oggetto: 26326003 - 02625 Bautzen

## La proprietà



Codice oggetto: 26326003 - 02625 Bautzen

## La proprietà



Codice oggetto: 26326003 - 02625 Bautzen

## La proprietà



Codice oggetto: 26326003 - 02625 Bautzen

## Una prima impressione

Dieses Reihenendhaus in Bautzen, erbaut im Jahr 1928, bietet Ihnen auf etwa 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 370 m<sup>2</sup> großen Grundstück zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Modernisierung. Die Immobilie befindet sich in einer begehrten Wohnlage und besticht durch ihren klassischen Grundriss. Mit insgesamt 5 Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer, eignet sich das Haus für Paare, Familien oder vielseitige Wohnkonzepte.

Im Erdgeschoss stehen Ihnen ein Wohnzimmer, eine Küche und ein Gäste-WC zur Verfügung.

Im Obergeschoss befinden sich 3 Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Wanne. Der Spitzboden, welcher bislang als Abstellfläche genutzt wurde, aber großes Potenzial für einen zusätzlichen Wohn- oder Arbeitsraum bietet.

Ein Ausbau ist gut realisierbar und eröffnet weitere Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Homeoffice, Hobbyraum oder zusätzliches Schlafzimmer.

Das gesamte Grundstück bietet ausreichend Gartenfläche für Freizeit und Entspannung im Freien. Ein Anteil an Rasenfläche und einige gewachsene Bäume eröffnen Gestaltungsspielraum nach Ihren Vorstellungen.

Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Investitionen sind insbesondere bei der Heizungsanlage und dem Dach erforderlich. Dies eröffnet Interessenten die Gelegenheit, die Immobilie ganz nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und persönliche Akzente zu setzen.

Codice oggetto: 26326003 - 02625 Bautzen

## Dettagli dei servizi

- Reihenendhaus
- schönes Grundstück
- begehrte Wohnlage
- Wohnfläche ca. 95 m<sup>2</sup>
- Grundstück ca. 370 m<sup>2</sup>
- Spitzboden ist ausbaufähig
- Bad mit Wanne & Gäste-WC
- Investitionsbedarf bei Heizung und Dach

Codice oggetto: 26326003 - 02625 Bautzen

## Tutto sulla posizione

Bautzen besticht als charmante, mittelgroße Stadt in Sachsen durch ihre stabile Infrastruktur und ein sicheres, ruhiges Wohnumfeld, das besonders Familien anspricht. Die Stadt verbindet traditionelle Werte mit einer angenehmen Lebensqualität, die von einer niedrigen Bevölkerungsdichte und der guten Anbindung an Dresden profitiert. Hier finden Familien ein ausgewogenes Umfeld, das Geborgenheit und Verlässlichkeit bietet – ideale Voraussetzungen für ein harmonisches und zukunftsorientiertes Leben.

Inmitten dieses städtischen Ambientes eröffnet sich für Familien eine Vielzahl an Bildungseinrichtungen, die fußläufig erreichbar sind und eine umfassende Förderung von der frühkindlichen Betreuung bis zur weiterführenden Ausbildung gewährleisten. So liegt die Dr.-Salvador-Allende-Oberschule nur etwa zwei Minuten zu Fuß entfernt, während mehrere Kindergärten, darunter die Kindertageseinrichtung Sebastian Kneipp, in einem Radius von sieben bis fünfzehn Minuten erreichbar sind. Ergänzt wird dieses Angebot durch berufsbildende Schulen und die Hochschule der Sächsischen Polizei, die in etwa zehn Gehminuten erreichbar sind – eine hervorragende Basis für die Bildung der Kinder und Jugendlichen.

Auch das gesundheitliche Wohl der Familie ist hier bestens gesichert: Apotheken und Zahnarztpraxen befinden sich in einem Umkreis von sechs bis zwölf Gehminuten, sodass medizinische Versorgung schnell und unkompliziert zugänglich ist. Für die Freizeitgestaltung bieten zahlreiche Sportanlagen, Spielplätze und grüne Parkflächen in unmittelbarer Nähe vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und gemeinsamen Aktivitäten im Freien. Kultur- und Unterhaltungsangebote wie der Filmpalast und das Steinhaus-Kino sind in etwa 15 bis 16 Minuten zu Fuß erreichbar und bereichern das Familienleben mit abwechslungsreichen Erlebnissen.

Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Bushaltestellen in nur zwei Gehminuten erleichtert den Alltag und sorgt für flexible Mobilität innerhalb Bautzens und darüber hinaus. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar und runden das komfortable Wohnumfeld ab.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, geborgene und zugleich lebendige Umgebung legen, bietet Bautzen mit seiner ausgewogenen Infrastruktur und dem vielfältigen Freizeit- und Bildungsangebot einen idealen Lebensmittelpunkt. Hier können Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern sich auf eine verlässliche Gemeinschaft und eine



VON POLL  
REAL ESTATE

hohe Lebensqualität verlassen.

**Codice oggetto: 26326003 - 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 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

**Codice oggetto: 26326003 - 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](mailto:bautzen@von-poll.com)

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

---

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