

Bautzen

# Altstadthaus mit Flair – großzügiges Wohnerlebnis auf drei Etagen

Codice oggetto: 26326011



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

PREZZO D'ACQUISTO: 100.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 128 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 70 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26326011 - 02625 Bautzen**

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

**Codice oggetto: 26326011 - 02625 Bautzen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26326011	Prezzo d'acquisto	100.000 EUR
Superficie netta	ca. 128 m <sup>2</sup>	Casa	Villa a schiera centrale
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1875	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna

**Codice oggetto: 26326011 - 02625 Bautzen**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>283.60 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>27.04.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>H</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1997</b>

Codice oggetto: 26326011 - 02625 Bautzen

## La proprietà



Codice oggetto: 26326011 - 02625 Bautzen

## La proprietà



Codice oggetto: 26326011 - 02625 Bautzen

## La proprietà



Codice oggetto: 26326011 - 02625 Bautzen

## La proprietà



Codice oggetto: 26326011 - 02625 Bautzen

## La proprietà



Codice oggetto: 26326011 - 02625 Bautzen

## La proprietà



Codice oggetto: 26326011 - 02625 Bautzen

## La proprietà



Codice oggetto: 26326011 - 02625 Bautzen

## La proprietà



Codice oggetto: 26326011 - 02625 Bautzen

## La proprietà



Codice oggetto: 26326011 - 02625 Bautzen

## La proprietà



Codice oggetto: 26326011 - 02625 Bautzen

## La proprietà



**Codice oggetto: 26326011 - 02625 Bautzen**

## Una prima impressione

**Altstadthaus mit Flair – großzügiges Wohnenerlebnis auf drei Etagen**

Dieses charmante Reihenmittelhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 128 m<sup>2</sup> auf drei Etagen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl als dauerhaftes Wohnhaus als auch als Feriendomizil. Das im Jahr 1875 errichtete Altstadthaus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und wartet auf neue Eigentümer, die den historischen Charakter mit eigenen Vorstellungen und Ideen weiterentwickeln möchten.

Mit einer Grundstücksfläche von etwa 70 m<sup>2</sup> steht das Gebäude zudem in einem überschaubaren Rahmen, der vor allem für Interessenten mit dem Wunsch nach geringem Pflegeaufwand attraktiv ist. Eine kleine Terasse bietet die Möglichkeit, den Außenbereich zu gestalten und in den warmen Monaten zu genießen. Ein Gartenanteil ist nicht vorhanden. Die Immobilie verfügt insgesamt über fünf Zimmer, die unterschiedlich genutzt werden können – ob als Schlafräume, Arbeitsbereiche oder als individuelle Wohnbereiche. Zwei Badezimmer bieten den Bewohnern zusätzlichen Komfort. Die Ausstattung ist in einem einfachen Standard gehalten und bietet eine solide Basis für maßgeschneiderte Anpassungen im Zuge einer Renovierung.

Das Herz des Hauses bildet die zentrale Gasheizung, die 1998 installiert wurde. Sie sorgt auch in der kühlen Jahreszeit zuverlässig für Wärme. Damit ist das Haus grundsätzlich ganzjährig nutzbar, egal ob als Wohndomizil oder als komfortabler Rückzugsort für erholsame Ferien.

Das Objekt ist bezugsfertig, wobei Renovierungsarbeiten notwendig sind, um das Haus auf den heutigen Stand der Wohnansprüche zu bringen und das vorhandene Potenzial optimal zu nutzen. Die historische Fassade spiegelt den Altstadtcharakter wider und verleiht dem Haus eine besondere Ausstrahlung. Die drei Etagen ermöglichen eine flexible Raumaufteilung, sodass Familien wie auch Paare oder Einzelpersonen hier individuelle Wohnkonzepte umsetzen können.

Die ruhige Lage im Altstadtbereich steht für Urbanität sowie kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und weiteren städtischen Angeboten. Gleichzeitig öffnet sich hier der Blick zur Vergangenheit, denn das Haus erzählt seine eigene Geschichte und bringt den typischen Charakter eines klassischen Altstadthauses mit. Wer ein Haus mit Entwicklungspotenzial sucht und Freude daran hat, eine Immobilie nach eigenen Vorstellungen zu gestalten, wird in dieser Immobilie die passende Grundlage finden. Die Kombination aus zentraler Lage, kompaktem Grundstück und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten spricht besonders Käufer an, die ein einzigartiges Wohnobjekt mit Geschichte schätzen.

Erleben Sie ein Stück Altstadttradition und nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Reihenmittelhaus nach Ihren eigenen Ideen zu verwirklichen. Für alle Fragen und zur



**Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

**Codice oggetto: 26326011 - 02625 Bautzen**

## **Dettagli dei servizi**

- Altstadthaus
- ca. 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 3 Etagen
- Gastherme 1998
- kleine Terasse
- kein Gartenanteil
- als Wohnhaus oder Ferienhaus nutzbar

**Codice oggetto: 26326011 - 02625 Bautzen**

## Tutto sulla posizione

Bautzen besticht als lebenswerte Stadt, die mit ihrem ruhigen Ambiente und dem charmanten ländlichen Flair eine ideale Heimat für Familien bietet. Die Stadt verbindet eine solide Infrastruktur mit bezahlbaren Immobilienpreisen und schafft so ein sicheres Fundament für ein harmonisches Familienleben. Trotz moderatem Wachstumspotenzial überzeugt Bautzen durch seine langfristige Stabilität und die behutsame Entwicklung ehemaliger Bergbauflächen, die neue Perspektiven eröffnen, ohne die gewohnte Ruhe zu beeinträchtigen.

Das Herz der Stadt offenbart sich in seiner familienfreundlichen Atmosphäre, die von einer lebendigen Gemeinschaft und einem sicheren Umfeld geprägt ist. Hier finden Familien Raum, um gemeinsam zu wachsen und die Vorzüge eines naturnahen Lebensstils zu genießen, während gleichzeitig alle wichtigen Einrichtungen in angenehmer Nähe verfügbar sind.

In unmittelbarer Umgebung laden vielfältige Bildungsangebote zum Lernen und Entdecken ein: Von Kindergärten wie dem Sankt Petri und der Kindertagesstätte Löwenzahn, die in nur etwa neun Minuten zu Fuß erreichbar sind, bis hin zu Grund- und weiterführenden Schulen wie der Johann-Gottlieb-Fichte-Grundschule und dem Schillergymnasium, die innerhalb von zehn bis zwölf Minuten zu Fuß bequem erreichbar sind. Die Nähe zur Staatlichen Studienakademie Bautzen bietet zudem Perspektiven für ältere Kinder und Jugendliche. Für die Gesundheit der ganzen Familie sorgen zahlreiche Ärzte und Apotheken, darunter die Stadtapotheke und verschiedene Fachärzte, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind. Auch das Oberlausitz-Klinikum ist in etwa zehn Minuten zu Fuß erreichbar und garantiert umfassende medizinische Versorgung.

Freizeit und Erholung kommen in Bautzen ebenfalls nicht zu kurz: Spielplätze und Sportanlagen sind nur wenige Minuten entfernt und bieten Kindern und Jugendlichen vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Kulturelle Highlights wie das Burgtheater und das Sorbische National-Ensemble bereichern das Familienleben mit inspirierenden Erlebnissen. Für genussvolle Momente sorgen charmante Cafés und Restaurants wie das Casa de Vino oder La Nonna, die in nur ein bis vier Minuten zu Fuß erreichbar sind und zum entspannten Verweilen einladen.

Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Bushaltestellen wie Bautzen Gerberstraße in nur drei Gehminuten und dem Bahnhof Bautzen – Budyšin in etwa 15 Minuten zu Fuß – ermöglicht eine flexible Mobilität für die ganze Familie. So sind Schule, Freizeit und Einkaufsmöglichkeiten bequem und sicher erreichbar.

**Diese Kombination aus ruhigem, familienfreundlichem Lebensumfeld, umfassender Infrastruktur und vielfältigen Freizeitangeboten macht Bautzen zu einem besonders attraktiven Standort für Familien, die Wert auf Sicherheit, Gemeinschaft und eine ausgewogene Work-Life-Balance legen. Hier finden Sie den idealen Ort, um gemeinsam eine glückliche Zukunft zu gestalten.**

**Codice oggetto: 26326011 - 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)**