

Großpostwitz

# Modernisiertes 3-Familienhaus mit großzügiger Grünfläche und Entwicklungspotenzial

Codice oggetto: 26326017



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 242.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 257,5 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.010 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26326017 - 02692 Großpostwitz**

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

Codice oggetto: 26326017 - 02692 Großpostwitz

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26326017
Superficie netta	ca. 257,5 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	mansarda
Vani	11
Camere da letto	7
Bagni	3
Anno di costruzione	1914

Prezzo d'acquisto	242.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2015
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune

Codice oggetto: 26326017 - 02692 Großpostwitz

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>18.06.2036</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>

Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Consumo finale di energia	<b>147.61 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Classe di efficienza energetica	<b>E</b>
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1914</b>

Codice oggetto: 26326017 - 02692 Großpostwitz

## La proprietà



Codice oggetto: 26326017 - 02692 Großpostwitz

## La proprietà



Codice oggetto: 26326017 - 02692 Großpostwitz

## La proprietà



Codice oggetto: 26326017 - 02692 Großpostwitz

## La proprietà



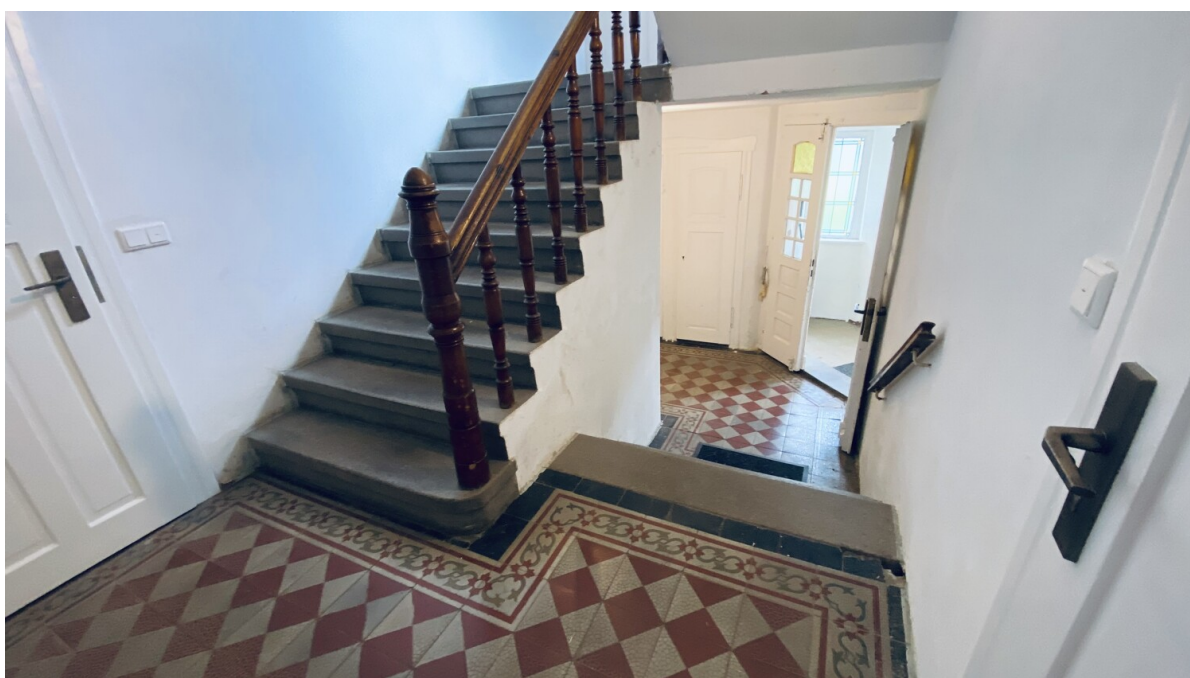
Codice oggetto: 26326017 - 02692 Großpostwitz

## La proprietà



Codice oggetto: 26326017 - 02692 Großpostwitz

## La proprietà



Codice oggetto: 26326017 - 02692 Großpostwitz

## La proprietà



**Codice oggetto: 26326017 - 02692 Großpostwitz**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Dreifamilienhaus bietet eine attraktive Investitionsmöglichkeit mit solider Vermietungssituation, großzügigem Grundstück und zusätzlichem Entwicklungspotenzial. Die Immobilie befindet sich auf einem insgesamt 1.010 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 257,5 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Wohneinheiten.

Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügig geschnittene 4-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad auf ca. 92,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zwei renovierte Kachelöfen verleihen der Wohnung einen besonderen Charme und sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Einheit steht derzeit leer und bietet somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es zur Eigennutzung oder zur Neuvermietung.

Das Obergeschoss beherbergt eine weitere 4-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad auf ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Dachgeschoss befindet sich eine 3-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad auf ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Beide Wohnungen sind vermietet und generieren zusammen mit den bestehenden Mietverhältnissen jährliche Mieteinnahmen von derzeit 16.320 Euro.

Das um 1914 errichtete Gebäude wurde in den Jahren 2015/2016 umfassend saniert und technisch auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Im Rahmen der Komplettsanierung wurden eine moderne Dämmputzfassade angebracht, thermisch getrennte Fenster eingebaut sowie eine neue Erdgas-Zentralheizung inklusive Heizkörper installiert. Darüber hinaus wurden sämtliche Bäder modernisiert und mit Wanne bzw. Dusche ausgestattet. Die originalen Holzfußböden konnten erhalten und fachgerecht restauriert werden, wodurch der charakteristische Altbaucharme bewahrt blieb. Ein TV-SAT-Anschluss sowie ein Glasfaseranschluss runden die zeitgemäße Ausstattung ab.

Im Untergeschoss stehen insgesamt vier Kellerräume zur Verfügung. Drei davon sind direkt über das Treppenhaus erreichbar, ein weiterer Keller verfügt über einen separaten Außenzugang. Ergänzend befindet sich auf dem Grundstück ein praktischer Schuppen, der sich ideal als Werkstatt, Lagerraum oder zur Unterbringung von Gartengeräten eignet.

Ein besonderes Highlight stellt die großzügige gemeinschaftliche Grünfläche dar, die nach vorliegenden Informationen separat bebaubar ist und somit zusätzliches Potenzial für zukünftige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ausreichende PKW-Stellmöglichkeiten befinden sich direkt vor dem Haus.

**Codice oggetto: 26326017 - 02692 Großpostwitz**

## **Dettagli dei servizi**

**Umfassende Komplettsanierung 2015/2016**

**Gesamtgrundstücksfläche: ca. 1.010 m<sup>2</sup>**

**Großzügige gemeinschaftliche Grünfläche**

**Separat bebaubare Wiesenfläche mit Entwicklungspotenzial**

**Schuppen für Gartengeräte, Werkstatt oder Lagerzwecke**

**PKW-Stellmöglichkeiten direkt vor dem Haus**

**Gesamtwohnfläche: ca. 257,5 m<sup>2</sup>**

**Aktuelle Jahresnettokaltmiete: 16.320 €**

**- Erdgeschoss (leerstehend) Wohnfläche ca. 92,5 m<sup>2</sup>**

**4 Zimmer, Küche, Bad**

**2 renovierte Kachelöfen**

**- Obergeschoss (vermietet) Wohnfläche ca. 97 m<sup>2</sup>**

**4 Zimmer, Küche, Bad**

**- Dachgeschoss (vermietet) Wohnfläche ca. 68 m<sup>2</sup>**

**3 Zimmer, Küche, Bad**

**Neue Dämmputzfassade**

**Neue thermisch getrennte Fenster**

**Neue Erdgas-Zentralheizung, neue Heizkörper**

**Modernisierte Bäder mit Wanne und/oder Dusche**

**Restaurierte originale Holzfußböden**

**TV-SAT-Anlage, Glasfaseranschluss**

**Kombination aus Vermietung und möglicher Eigennutzung**

**Zusätzliche Bebauungsmöglichkeit auf der Grünfläche**

**Codice oggetto: 26326017 - 02692 Großpostwitz**

## **Tutto sulla posizione**

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage einer beliebten Gemeinde südlich von Bautzen. Das Umfeld ist geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern, gepflegten Grundstücken sowie einer naturnahen Umgebung, die ein angenehmes und familienfreundliches Wohnklima bietet. Die dörfliche Struktur verbindet die Vorzüge des ländlichen Wohnens mit einer guten Anbindung an die infrastrukturellen Angebote der Region.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindertagesstätten, Schulen, Ärzte, Apotheken sowie weitere Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen sind in der Gemeinde selbst oder im nahen Umfeld vorhanden und in wenigen Minuten erreichbar. Das nahegelegene Oberzentrum Bautzen bietet darüber hinaus ein umfangreiches Angebot an Einzelhandel, Gastronomie, Kultur- und Freizeitmöglichkeiten.

Die verkehrstechnische Anbindung ist als sehr gut zu bezeichnen. Bautzen ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet Anschluss an die Bundesautobahn A4 mit schnellen Verbindungen in Richtung Dresden, Görlitz und Polen. Darüber hinaus sorgen regionale Busverbindungen für eine gute Anbindung an die umliegenden Orte sowie an das öffentliche Verkehrsnetz der Region.

Die reizvolle landschaftliche Umgebung mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen sowie die Nähe zum Lausitzer Bergland bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Naturliebhaber, Familien und Ruhesuchende profitieren gleichermaßen von der Kombination aus naturnahem Wohnen und einer guten Erreichbarkeit der städtischen Infrastruktur.

Insgesamt überzeugt der Standort durch seine ruhige Wohnqualität, die gute Verkehrsanbindung sowie die attraktive Lage im Einzugsbereich der Stadt Bautzen. Damit bietet die Immobilie sowohl für Mieter als auch für Eigennutzer langfristig attraktive Wohnperspektiven.

**Codice oggetto: 26326017 - 02692 Großpostwitz**

## **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.

**Codice oggetto: 26326017 - 02692 Großpostwitz**

## **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)**