

Bautzen

# Sanierungsbedürftiges Stadthaus mit Ausbaupotenzial in zentraler Lage

CODE DU BIEN: 25326001



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

PRIX D'ACHAT: 165.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 290 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 420 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25326001 - 02625 Bautzen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25326001 - 02625 Bautzen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25326001	Prix d'achat	165.000 EUR
Surface habitable	ca. 290 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison multifamiliale
Année de construction	1925	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		État de la propriété	A rénover
		Technique de construction	massif
		Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 25326001 - 02625 Bautzen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation d'énergie	145.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	20.10.2032	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1925

CODE DU BIEN: 25326001 - 02625 Bautzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25326001 - 02625 Bautzen

## La propriété



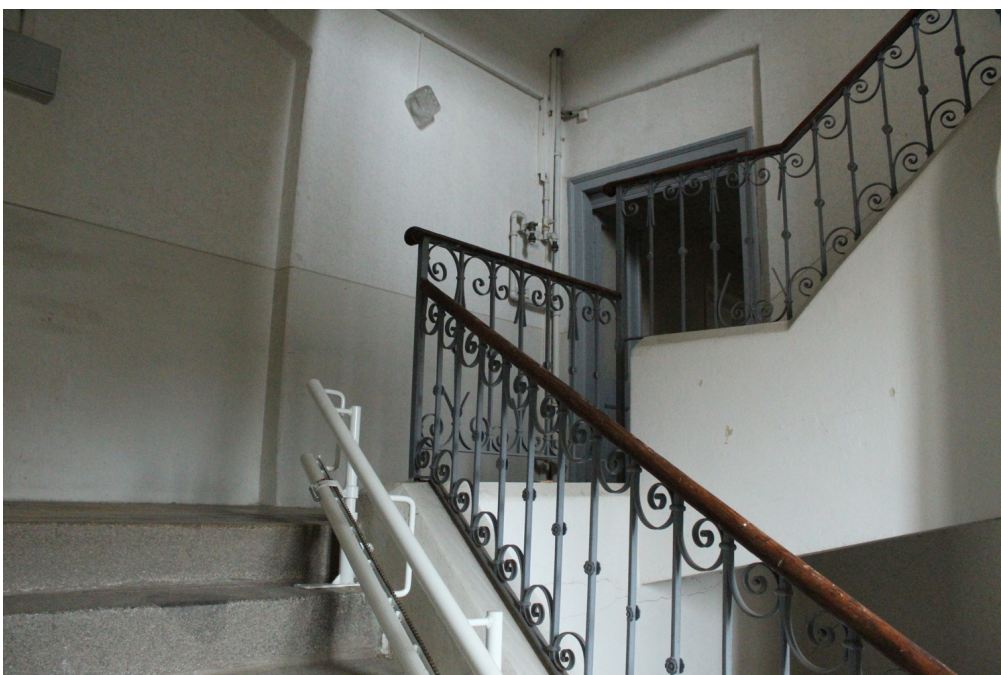
CODE DU BIEN: 25326001 - 02625 Bautzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25326001 - 02625 Bautzen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25326001 - 02625 Bautzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25326001 - 02625 Bautzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25326001 - 02625 Bautzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25326001 - 02625 Bautzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25326001 - 02625 Bautzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25326001 - 02625 Bautzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25326001 - 02625 Bautzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25326001 - 02625 Bautzen

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein beeindruckendes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1925, das sich in einer begehrten Lage von Bautzen befindet. Die Grundsanierung war Mitte der 90-er Jahre. Die Immobilie bietet eine Fläche von ca. 290 m<sup>2</sup> und liegt auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 420 m<sup>2</sup>. Das Haus ist derzeit sanierungsbedürftig, bietet jedoch großes Potenzial zur Umgestaltung und Erweiterung. Die Immobilie besteht aus 3 Wohneinheiten, die auf vier Einheiten ausgebaut werden können. Diese Flexibilität macht das Gebäude besonders attraktiv für Investoren und Familien, die eine Anpassung an ihre individuellen Bedürfnisse in Erwägung ziehen. Jede Wohneinheit bietet ausreichend Raum, um kreativen Wohnideen freien Lauf zu lassen. Zusätzlich sind zwei Balkone vorhanden, die dem Mieter oder Eigentümer einen zusätzlichen Außenbereich bieten. Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich eine Gewerbefläche, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet, sei es für Einzelhandel, Dienstleistungsgewerbe oder als Büroraum. Diese Fläche kann durch die attraktive Lage des Hauses im direkten Umfeld von Wohnhäusern und Geschäften besonders gut genutzt werden. Des Weiteren besteht die Möglichkeit diese als Garage umzubauen. Das Gebäude ist vollständig unterkellert und bietet dadurch wertvollen zusätzlichen Stauraum oder die Möglichkeit zur Einrichtung von Gemeinschaftsräumen oder weiteren Lagermöglichkeiten. Für zusätzlichen Komfort sorgt eine Garage, die Teil des Angebots ist und das Parken auf dem Grundstück ermöglicht. Die Lage der Immobilie ist einer der wesentlichen Vorteile. Sie befindet sich in einem gut angebundenen Gebiet und bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln in unmittelbarer Nähe. Dies macht die Immobilie besonders interessant für Familien und Pendler. Das Gebäude erfordert eine umfassende Sanierung, was jedoch auch die Möglichkeit bietet, moderne Standards und persönliche Vorlieben einzubeziehen. Dies ermöglicht es zukünftigen Eigentümern oder Investoren, den inneren und äußeren Charakter des Hauses neu zu definieren und anzupassen. Diese Immobilie stellt eine ausgezeichnete Gelegenheit dar, ein historisches Gebäude in einer lebendigen und nachgefragten Gegend zu erwerben. Sie bietet den Charme vergangener Zeiten und die Möglichkeit, etwas Einzigartiges zu schaffen.



CODE DU BIEN: 25326001 - 02625 Bautzen

## Détails des commodités

- gute innerstädtische Lage
- sanierungsbedürftig
- leerstehend
- Baujahr um 1925
- Grundstücksfläche ca. 420 m<sup>2</sup>
- 3 Wohneinheiten - ausbaufähig auf 4 Wohneinheiten
- Gewerbefläche im Erdgeschoss
- Wohnfläche insgesamt ca. 280 m<sup>2</sup>
- 2 Balkone
- 1 Garage
- Vollkeller

**CODE DU BIEN: 25326001 - 02625 Bautzen**

## Tout sur l'emplacement

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, Kindertagesstätte, 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.

CODE DU BIEN: 25326001 - 02625 Bautzen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.10.2032. Endenergiebedarf beträgt 145.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1925. 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.

CODE DU BIEN: 25326001 - 02625 Bautzen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Andreas Schwarz

---

Reichenstraße 9 Bautzen  
E-Mail: bautzen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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