

Bautzen

# Sanierungsbedürftiges Stadthaus mit Ausbaupotenzial in zentraler Lage

**CODICE OGGETTO: 25326001**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 165.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 290 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 420 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25326001 - 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: 25326001 - 02625 Bautzen

## A colpo d'occhio

|                     |                        |                        |   |
|---------------------|------------------------|------------------------|---|
| CODICE OGGETTO      | 25326001               | Prezzo d'acquisto      | 165.000 EUR   |
| Superficie netta    | ca. 290 m <sup>2</sup> | Casa                   | Casa plurifamiliare   |
| Vani                | 11                     | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Camere da letto     | 3                      | Stato dell'immobile    | Necessita ristrutturazione  |
| Bagni               | 3                      | Tipologia costruttiva  | massiccio   |
| Anno di costruzione | 1925                   | Caratteristiche        | Balcone   |

**CODICE OGGETTO: 25326001 - 02625 Bautzen**

## Dati energetici

|   |                      |   |                             |
|---|----------------------|---|-----------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica         |
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero | Consumo energetico                                    | 145.50 kWh/m <sup>2</sup> a |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 20.10.2032           | Classe di efficienza energetica                       | E                           |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1925                        |

CODICE OGGETTO: 25326001 - 02625 Bautzen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25326001 - 02625 Bautzen

## La proprietà



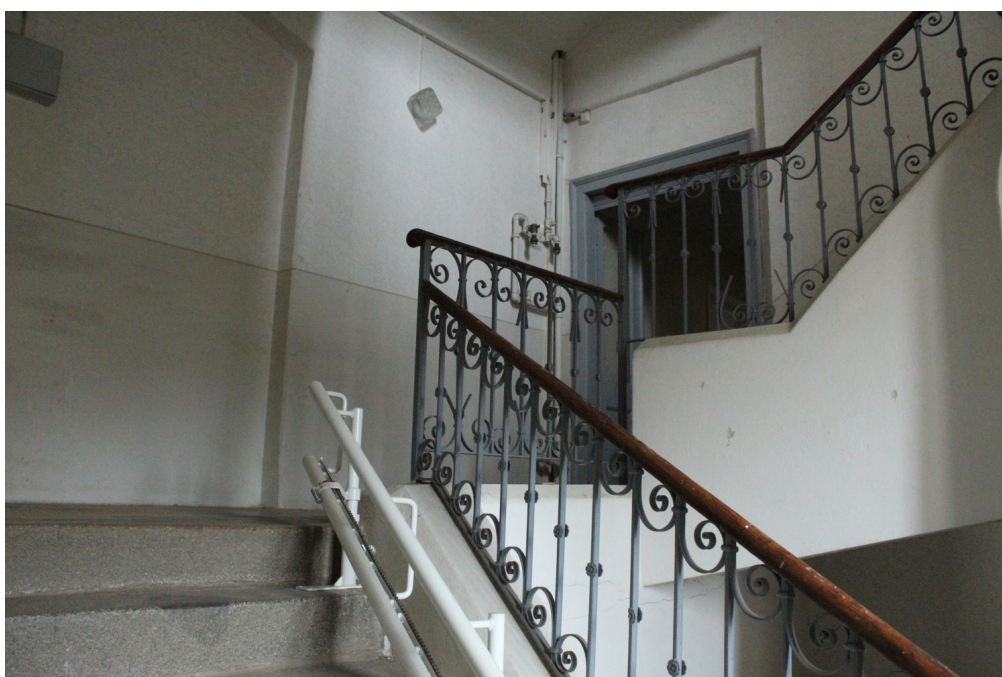
CODICE OGGETTO: 25326001 - 02625 Bautzen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25326001 - 02625 Bautzen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25326001 - 02625 Bautzen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25326001 - 02625 Bautzen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25326001 - 02625 Bautzen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25326001 - 02625 Bautzen

## La proprietà



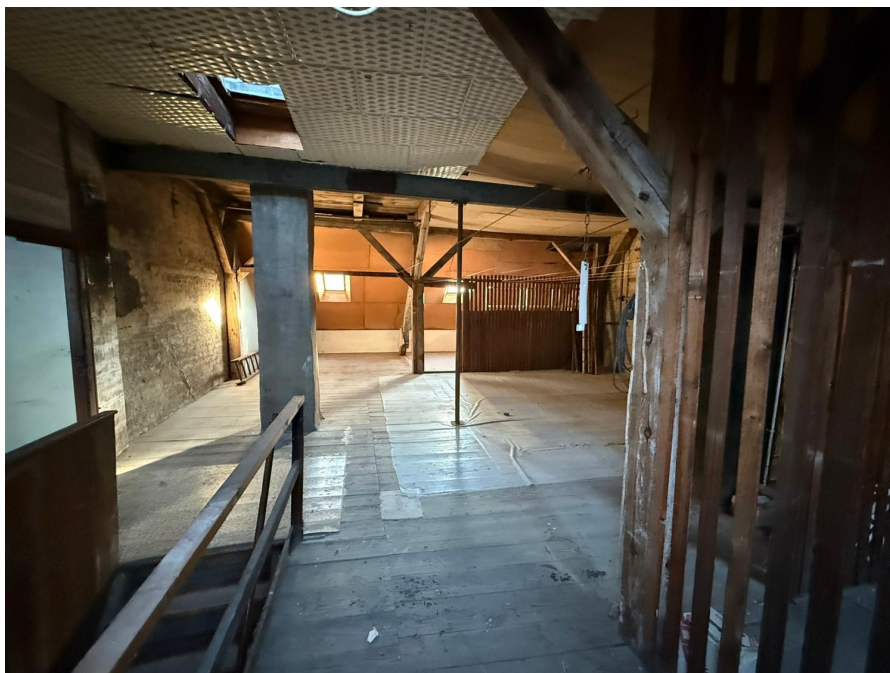
CODICE OGGETTO: 25326001 - 02625 Bautzen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25326001 - 02625 Bautzen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25326001 - 02625 Bautzen

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25326001 - 02625 Bautzen**

## Una prima impressione

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.



**CODICE OGGETTO: 25326001 - 02625 Bautzen**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 25326001 - 02625 Bautzen**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25326001 - 02625 Bautzen**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 25326001 - 02625 Bautzen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)