Bautzen

Vollvermietetes Mehrfamilienhaus im Villenviertel von Bautzen

Objektnummer: 26326028



KAUFPREIS: 770.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 594 m² • ZIMMER: 26 • GRUNDSTÜCK: 740 m²

Objektnummer: 26326028 - 02625 Bautzen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26326028 - 02625 Bautzen

Auf einen Blick

Objektnummer	26326028
Wohnfläche	ca. 594 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	26
Schlafzimmer	10
Badezimmer	8
Baujahr	1912
Stellplatz	4 x Garage

Kaufpreis	770.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26326028 - 02625 Bautzen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme Dampf	Endenergie-verbrauch	118.9 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.03.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 26326028 - 02625 Bautzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26326028 - 02625 Bautzen

Die Immobilie

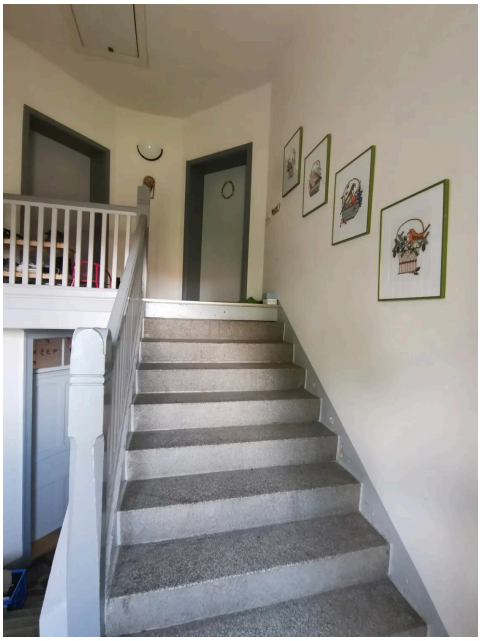




Objektnummer: 26326028 - 02625 Bautzen

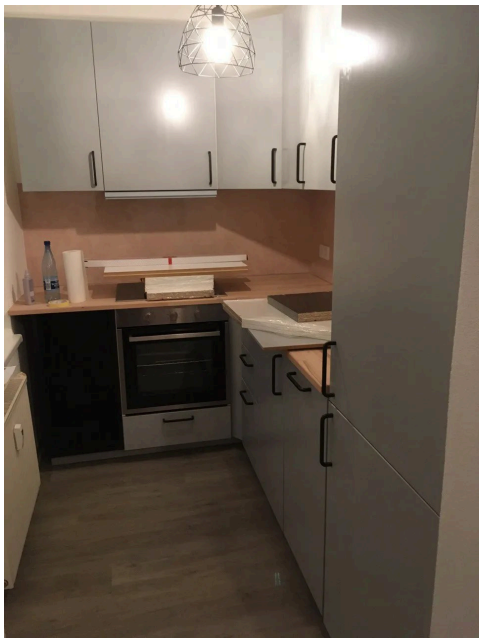
Die Immobilie





Objektnummer: 26326028 - 02625 Bautzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26326028 - 02625 Bautzen

Die Immobilie

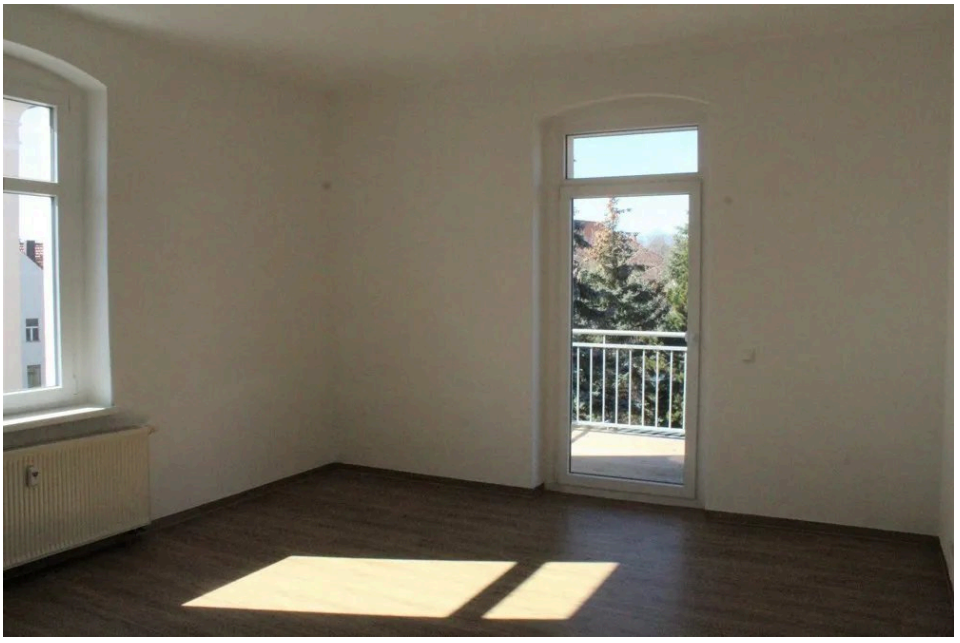




Objektnummer: 26326028 - 02625 Bautzen

Die Immobilie

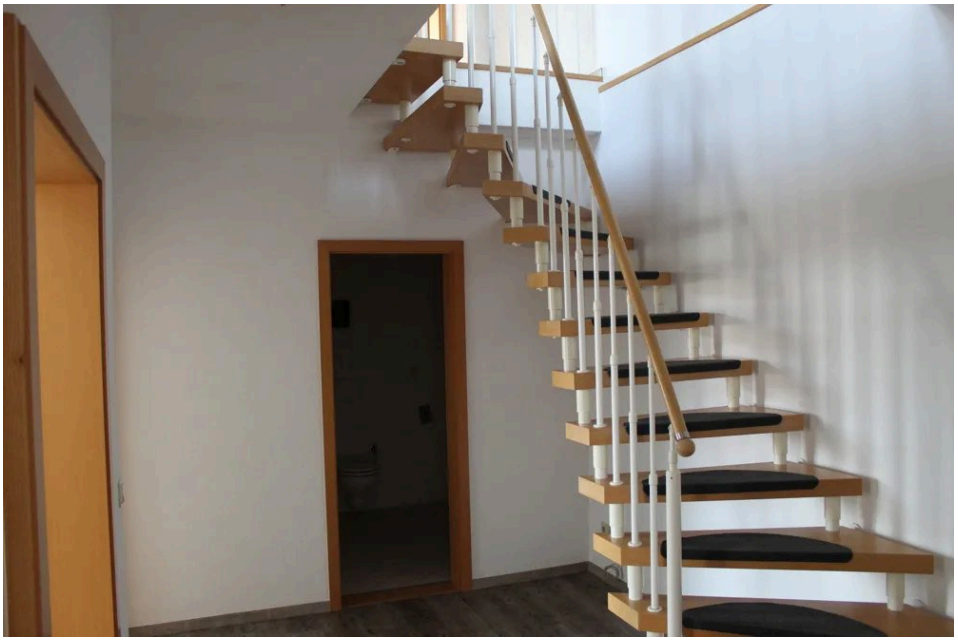




Objektnummer: 26326028 - 02625 Bautzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26326028 - 02625 Bautzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26326028 - 02625 Bautzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26326028 - 02625 Bautzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26326028 - 02625 Bautzen

Die Immobilie



Objektnummer: 26326028 - 02625 Bautzen

Ein erster Eindruck

Mehrfamilienhaus mit Garten im Villenviertel und sechs sonnigen Balkonen

Ein traditionsreiches Haus aus der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg, eingebettet in das Villenviertel von Bautzen, empfängt Bewohner und Gäste mit einer Präsenz, die auch nach über einem Jahrhundert nichts von ihrer Ausstrahlung verloren hat. Die Fassade zeigt sich zurückhaltend elegant, während die historische Dachform und die markanten Fensterachsen den Charakter des Baujahrs 1912 bewahren. Auf sechs Balkonen lässt sich der Blick in den grünen Innenhof und auf die Nachbarvillen schweifen, während sich unten ein Garten mit Wäscheplatz und Ruheflächen anschließt, umgeben von reifen Bäumen und gepflegtem Rasen.
Hinter der Haustür öffnet sich ein großzügiges Treppenhaus, das mit hellem Putz, klar gegliederten Flächen und dekorativen Geländern dem Haus einen offenen, freundlichen Mittelpunkt verleiht. Jede der acht Wohneinheiten besitzt ihren eigenen Charakter, geprägt von hohen Decken und klassischen Proportionen. Im Erdgeschoss finden sich zwei Zweiraumwohnungen mit jeweils etwa 63 Quadratmetern; darüber reihen sich Dreiraumwohnungen mit rund 66 bis 68 Quadratmetern an. Im Dachgeschoss öffnen sich die Maisonettewohnungen auf zwei Ebenen und bieten mit offenem Gebälk, sichtbaren Dachbalken und viel Tageslicht einen besonderen Rückzugsort. Die Holzverkleidung und die großen Fensterflächen verleihen dem Dachgeschoss eine warme, wohnliche Atmosphäre, die den Blick weit über die Dächer der Stadt lenkt.
Die Modernisierungen der letzten Jahre sind spürbar, ohne den ursprünglichen Charme zu verdrängen. Neue Fenster, sanierte Balkone und die frische Dacheindeckung verbinden sich mit dem historischen Bestand. Die Küchen wurden in den vergangenen Jahren erneuert, so dass moderne Einbauküchen mit klaren Linien, viel Stauraum und zeitgemäßen Geräten in den Alltag einziehen konnten. Die Bäder, ausgestattet mit Wanne, präsentieren sich gepflegt und funktional, teils mit Blick ins Grüne und Tageslicht am Waschbecken. Der Glasfaseranschluss sorgt für zeitgemäße Konnektivität, die Umstellung auf Fernwärme für eine nachhaltige Wärmeversorgung.
Im Vollkeller stehen acht Abstellräume, ein Wäschetrockenraum und ein Bereich für Fahrräder bereit. Der Zugang in den Innenhof führt direkt ins Grüne; hier auf dem Balkon, eingerahmt von Pflanzen und offenen Holzstrukturen, lässt sich der Sommer in ganzer Länge genießen. Vier Garagen ergänzen das Angebot und sorgen für bequeme Parkmöglichkeiten.
Ein Haus, das mit Geschichte, Großzügigkeit und durchdachter Pflege überzeugt. Die gelungene Verbindung aus klassischer Architektur und zeitgemäßer Ausstattung prägt die Atmosphäre, ein Ort, an dem sich Bautzens gewachsene Wohnkultur Tag für Tag erleben lässt.

Objektnummer: 26326028 - 02625 Bautzen

Ausstattung und Details

- sehr gute Lage im Villenviertel von Bautzen
- Baujahr 1912
- saniert
- Glasfasernetz
- 2019 WE 6 Fenster neu
- 2020 WE 1 u. WE 5 Balkontür und Fenster neu
- 2021 Fassade, alle Balkongeländer und Beläge neu
- 2021 Dacheindeckung, Dachfenster und Blitzschutz neu
- 2022 WE 2 Fenster, Küche, Bad neu
- 2023 WE 6 Küche neu
- 2023 Umstellung auf Fernwärme
- Grundstücksfläche ca. 740 m²
- 8 Wohneinheiten
- 8 Abstellräume im Treppenhaus
- Wohnfläche insgesamt ca. 594 m²
- Ergeschoss: 2 Zweiraumwohnungen jeweils ca. 63 m²
- 1. Obergeschoss: 2 Dreiraumwohnungen jeweils ca. 68 m²
- 2. Obergeschoss: 2 Dreiraumwohnungen jeweils ca. 66 m²
- 3. Obergeschoss + Dachgeschoss: 2 Maisonette Wohnungen jeweils ca. 98 m²
- Bäder mit Wanne
- Einbauküchen
- 6 Balkone
- vollvermietet
- 4 vermietete Garagen
- Vollkeller mit 8 Kellerräumlichkeiten + Wäschetrockenraum und Fahrradabstellraum
- Innenhof mit Garten und Wäscheplatz
- jährliche Ist- und Sollmiete: ca. 46.000 €

Objektnummer: 26326028 - 02625 Bautzen

Alles zum Standort

Bautzen, als regionales Zentrum Sachsens, überzeugt durch seine ausgewogene Marktstruktur und solide Entwicklungsperspektiven. Die Stadt bietet eine stabile Basis für Immobilieninvestitionen, geprägt von moderaten Einstiegspreisen und einer verlässlichen Mietnachfrage. Durch gezielte öffentliche Investitionen in Infrastruktur, wie den Ausbau von Straßen, modernen Sportanlagen und der Stärkung des Feuerwehrwesens, wird die Standortqualität kontinuierlich verbessert. Insbesondere städtebauliche Projekte im Wohngebiet Jordanbrache und im Allende-Quartier unterstreichen das nachhaltige Potenzial für Wertstabilität und moderate Wertsteigerungen. Bautzen präsentiert sich somit als attraktiver Standort für Investoren, die auf langfristige Sicherheit und eine solide Entwicklung setzen.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur, die den Standort zusätzlich aufwertet. Für die Nahversorgung stehen diverse Supermärkte und Fachgeschäfte in fußläufiger Entfernung bereit, darunter die Kaufhalle Ost nur zwei Minuten zu Fuß entfernt sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten innerhalb von acht bis zehn Minuten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Busstationen in etwa vier bis fünf Minuten Fußweg gewährleistet, während der Bahnhof Bautzen – Budyšin in circa 13 Minuten zu erreichen ist, was eine gute Vernetzung mit der Region sicherstellt. Die Nähe zu wichtigen Autobahnanschlüssen, etwa rund 2,2 Kilometer entfernt, ergänzt die verkehrstechnische Attraktivität für Pendler und Gewerbe.

Das Angebot an gastronomischen Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten rundet das Standortprofil ab. Hochwertige Restaurants und Cafés wie das „Taverna Mamma Mia“ oder das „Bautzener Brauhaus“ sind bereits in ein bis vier Minuten zu Fuß erreichbar und bieten eine ansprechende Auswahl für Bewohner und Besucher. Sport- und Freizeitangebote, darunter Sportvereine und gepflegte Parks, befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe und fördern die Lebensqualität nachhaltig. Zudem ist die medizinische Versorgung durch zahlreiche Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken in wenigen Gehminuten sichergestellt, was die Attraktivität des Standorts für eine breite Mieterschaft erhöht.

Für Investoren bietet Bautzen somit ein ausgewogenes Umfeld mit stabiler Nachfrage, guter Infrastruktur und einem vielfältigen Angebot an Nahversorgung und Freizeit, das eine nachhaltige Wertentwicklung unterstützt. Die Kombination aus moderaten Einstiegspreisen, solider Mietbasis und kontinuierlicher städtischer Entwicklung macht diesen Standort zu einer verlässlichen und zukunftsorientierten Investitionsmöglichkeit.

Objektnummer: 26326028 - 02625 Bautzen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
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.

Objektnummer: 26326028 - 02625 Bautzen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andreas Schwarz

Reichenstraße 9, 02625 Bautzen
Tel.: +49 3591 - 46 48 54 0
E-Mail: bautzen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com