Bautzen

Lichtdurchflutete Wohnung mit Blick über die Dächer der Altstadt

Objektnummer: 26326029



KAUFPREIS: 75.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26326029 - 02625 Bautzen

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

Objektnummer: 26326029 - 02625 Bautzen

Auf einen Blick

Objektnummer	26326029
Wohnfläche	ca. 60 m²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1840

Kaufpreis	75.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26326029 - 02625 Bautzen

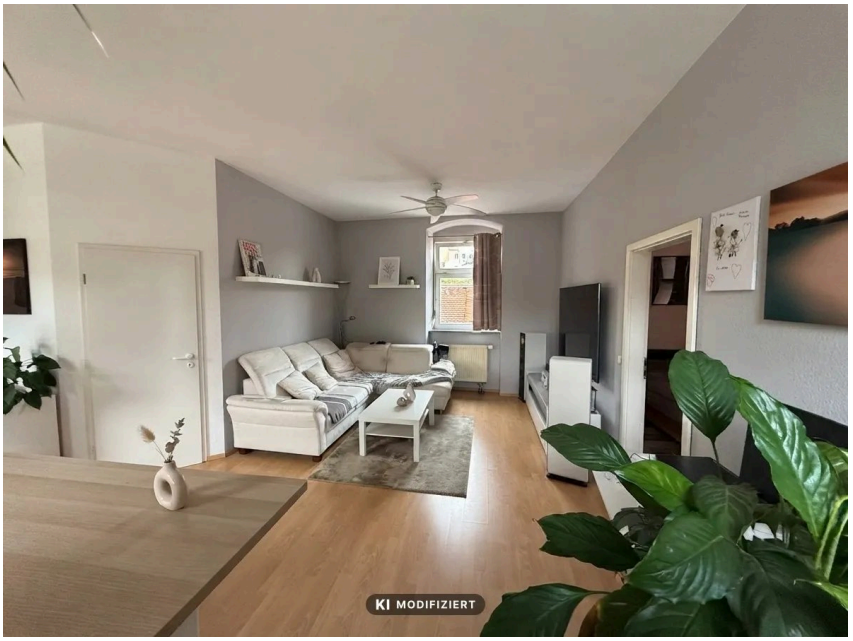
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26326029 - 02625 Bautzen

Die Immobilie

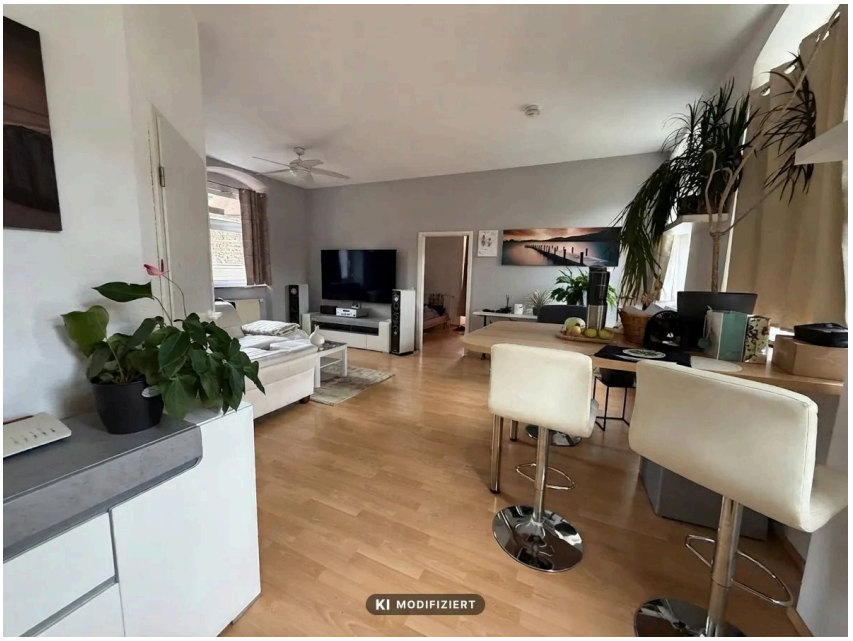




Objektnummer: 26326029 - 02625 Bautzen

Die Immobilie

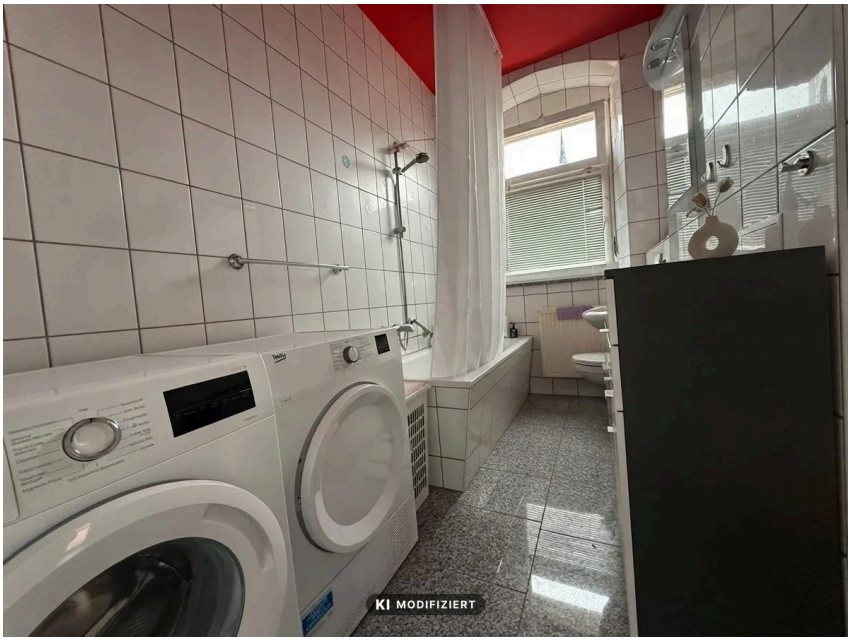




Objektnummer: 26326029 - 02625 Bautzen

Die Immobilie

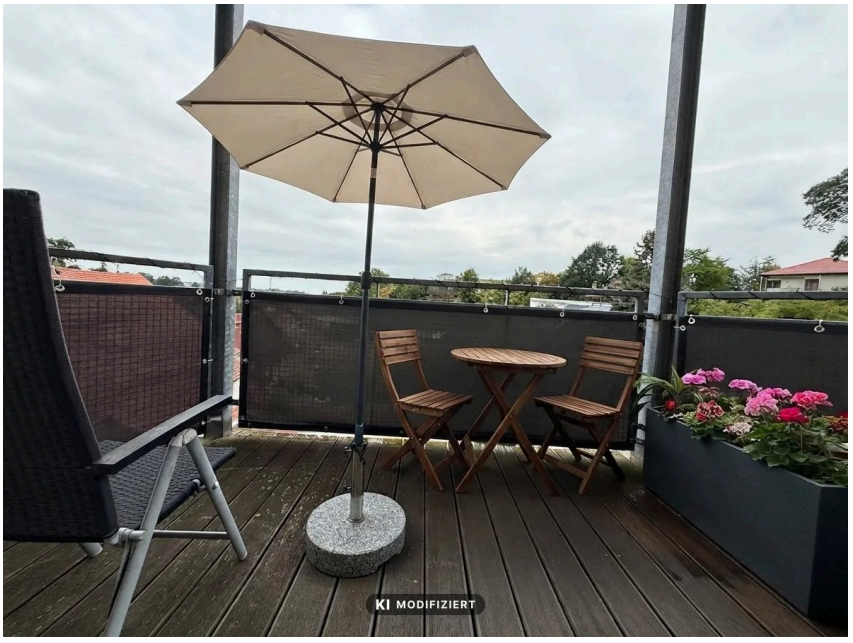




Objektnummer: 26326029 - 02625 Bautzen

Die Immobilie





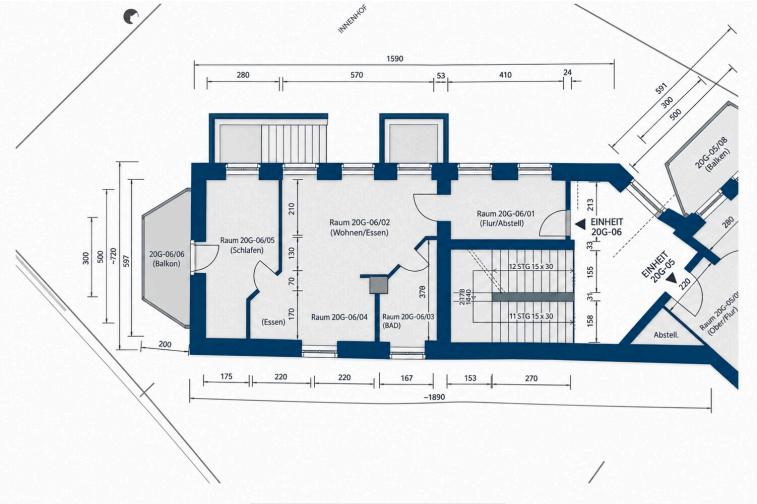
Objektnummer: 26326029 - 02625 Bautzen

Die Immobilie



Objektnummer: 26326029 - 02625 Bautzen

Grundrisse



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26326029 - 02625 Bautzen

Ein erster Eindruck

Hoch oben im zweiten Obergeschoss eines denkmalgeschützten Altbaus von 1840 entfaltet sich eine Wohnung, in der Geschichte und Gegenwart einen harmonischen Einklang finden. Schon beim Betreten spürt man die Großzügigkeit der rund 60 Quadratmeter, auf denen das Licht durch historische Rundbogenfenster fällt und ein sanftes Spiel aus Helligkeit und Schatten auf dem gepflegten hellen Laminatboden erzeugt. Der Blick schweift durch die Räume und bleibt immer wieder an liebevollen Details hängen, die den Charakter der Wohnung prägen, von der dezenten Stuckleiste im Wohnbereich bis hin zur klaren Linienführung der modernen Einbauküche.

Im Wohnzimmer öffnet sich der Raum zur offenen Essecke, die mit ihren zwei großen Fenstern und dem Blick ins Grüne einen natürlichen Mittelpunkt bildet. Hier lässt sich das städtische Leben gleichermaßen genießen wie der Rückzug in die eigene Privatsphäre. Die Küche ist funktional und hell gestaltet, mit viel Platz für kulinarische Experimente und einem Fenster, das den Blick über die roten Dächer der Innenstadt freigibt.

Das Schlafzimmer ist angenehm zurückhaltend, mit ruhigen Farben und einem direkten Zugang zum Balkon. Die Morgensonne taucht das Zimmer in warmes Licht, während am Abend die Stille der Altstadt einzieht. Der Balkon selbst ist ein kleines Refugium, ausgestattet mit Holzdielen, ausreichend Platz für einen Tisch und Stühle, und einem Ausblick, der die Türme und Mauern der Altstadt wie ein lebendiges Gemälde erscheinen lässt. Hier oben, mit der Stadt zu Füßen, sind die Sommerabende besonders eindrucksvoll.

Das Tageslichtbad ist praktisch geschnitten und bietet alles, was den Alltag angenehm macht: eine Badewanne, eine separate Dusche sowie Platz für Waschmaschine und Trockner. Die Fliesen sind hell und zeitlos gewählt, das Fenster lässt frische Luft herein. Im Keller steht ein separates Abteil zur Verfügung, Fahrräder finden einen sicheren Stellplatz im Innenhof. Die Wohnung wurde laufend gepflegt und 2026 werden sämtliche Fenster neu abgedichtet und eingestellt, was den soliden Eindruck unterstreicht und für ein angenehmes Wohngefühl sorgt.

Im Herzen der Altstadt gelegen, vereint dieses Zuhause urbanes Leben mit dem Charme vergangener Zeiten. Die Wege zu Cafés, kleinen Boutiquen und dem Wochenmarkt sind kurz, während das Haus selbst eine wohltuende Ruhe ausstrahlt. Wer hier ankommt, spürt sofort: Hier erzählt jeder Raum eine eigene Geschichte.

Objektnummer: 26326029 - 02625 Bautzen

Ausstattung und Details

- Schöne Ausicht nach allen Seiten
- 2. OG
- Innenstadt
- Sanierung 1996
- Gepflegte Wohnung
- vermietet
- 2026 alle Fenster neu abgedichtet und eingestellt
- Tageslichtbad
- Kellerabteil
- Fahrrad-Abstellplätze

Objektnummer: 26326029 - 02625 Bautzen

Alles zum Standort

Bautzen präsentiert sich als ein solides regionales Mittelzentrum mit etwa 38.000 Einwohnern, das durch seine ausgewogene Mischung aus Stabilität und regionaler Zentralität besticht. Die Stadt überzeugt mit einer verlässlichen Infrastruktur, die Gesundheitsversorgung, Bildungseinrichtungen und eine gute Verkehrsanbindung umfasst. Moderate Immobilienpreise zwischen 1.500 und 2.300 Euro pro Quadratmeter sowie eine konstante lokale Nachfrage schaffen ein attraktives Umfeld für nachhaltige Investitionen. Als Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum bietet Bautzen eine stabile wirtschaftliche Basis, die langfristige Wertbeständigkeit und ein ausgewogenes Verhältnis von Einkommen und Lebensqualität gewährleistet.

Die Lage im Herzen von Bautzen ermöglicht Zugang zu einem vielfältigen Angebot an Annehmlichkeiten, die den Standort besonders interessant machen. Hervorzuheben ist die hervorragende medizinische Versorgung mit Fachärzten, einem medizinischen Versorgungszentrum sowie den Oberlausitz-Kliniken, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind. Diese Nähe zu Gesundheitsdienstleistungen sichert eine hohe Lebensqualität und spricht eine breite Mieterschaft an. Ergänzt wird dies durch eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: So sind verschiedene Bushaltestellen wie „Bautzen Vor dem Schülertor“ in nur einer Minute zu Fuß erreichbar, während der Bahnhof „Bautzen – Budyšin“ in etwa 15 Minuten bequem zu Fuß erreichbar ist. Die Nähe zu mehreren Autobahnanschlüssen rundet die verkehrstechnische Infrastruktur ab und gewährleistet optimale Erreichbarkeit.

Auch das gastronomische und kulturelle Angebot in unmittelbarer Nähe trägt zur Attraktivität des Standorts bei. Eine Auswahl an stilvollen Bars und Restaurants, darunter das „MYTHOS - Griechisches Restaurant“ und die „JC Moosmutzel Weinbar“, laden zu genussvollen Momenten ein und unterstreichen die lebendige Stadtatmosphäre. Für Freizeit und Erholung stehen vielfältige Sport- und Parkanlagen zur Verfügung, die sowohl aktive Erholung als auch entspannte Stunden im Grünen ermöglichen. Einkaufsmöglichkeiten von Supermärkten bis hin zu spezialisierten Fachgeschäften sind in wenigen Gehminuten erreichbar und gewährleisten eine komfortable Versorgung.

Für Investoren bietet Bautzen somit ein ausgewogenes und zukunftssicheres Umfeld mit stabiler Nachfrage, solider Infrastruktur und einem ausgewogenen Mietermix. Die Kombination aus regionaler Bedeutung, guter Erreichbarkeit und einem vielfältigen Angebot an Dienstleistungen macht diesen Standort zu einer vielversprechenden Adresse für nachhaltige Kapitalanlagen.

Objektnummer: 26326029 - 02625 Bautzen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26326029 - 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