Bautzen

Lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung mit Balkon über den Dächern von Bautzen

Objektnummer: 26326031



KAUFPREIS: 206.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 109 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26326031 - 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: 26326031 - 02625 Bautzen

Auf einen Blick

Objektnummer	26326031
Wohnfläche	ca. 109 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1920
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	206.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26326031 - 02625 Bautzen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26326031 - 02625 Bautzen

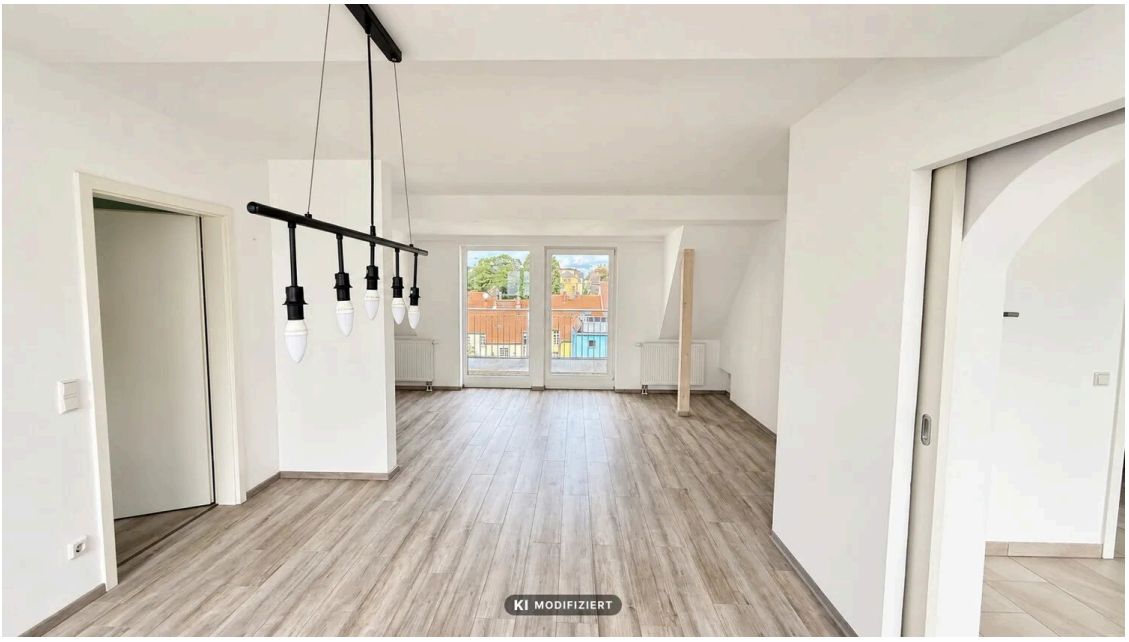
Die Immobilie





Objektnummer: 26326031 - 02625 Bautzen

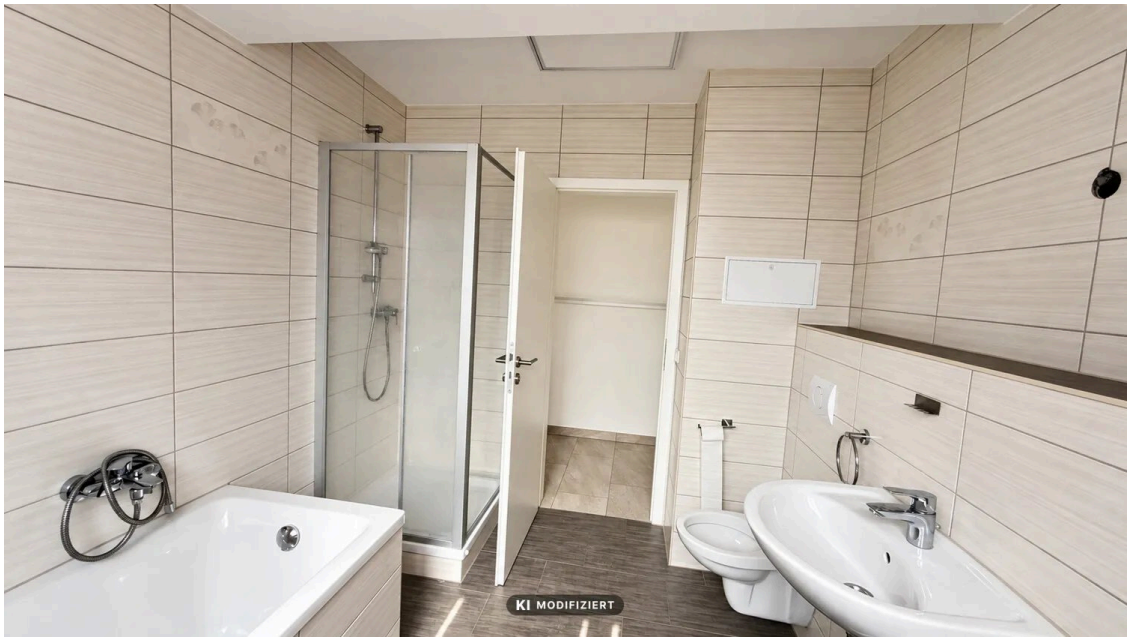
Die Immobilie

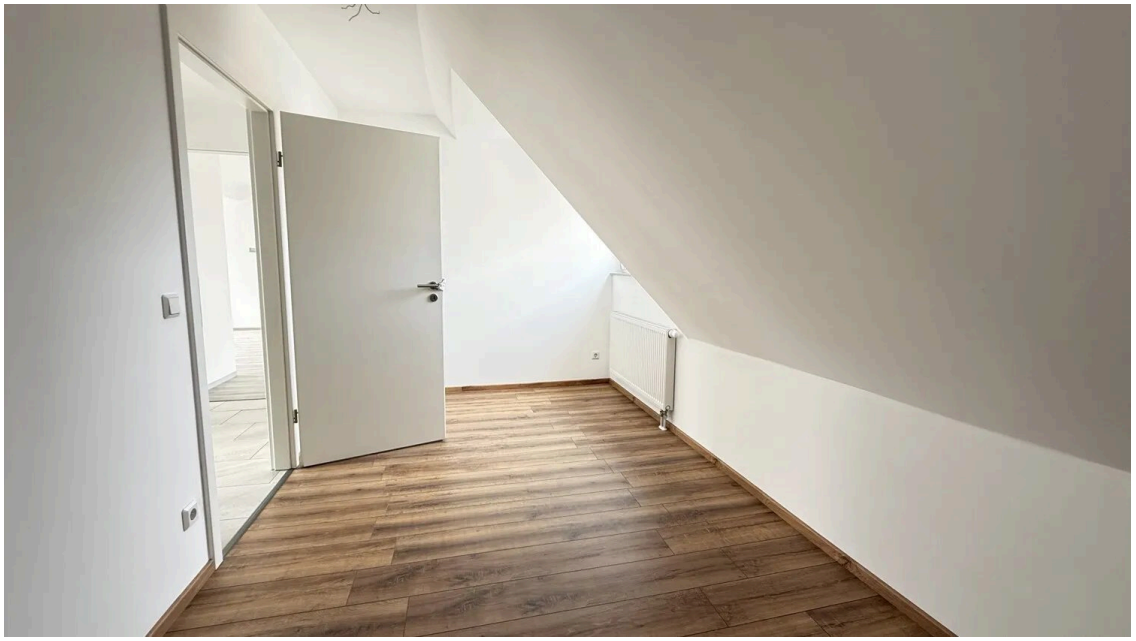




Objektnummer: 26326031 - 02625 Bautzen

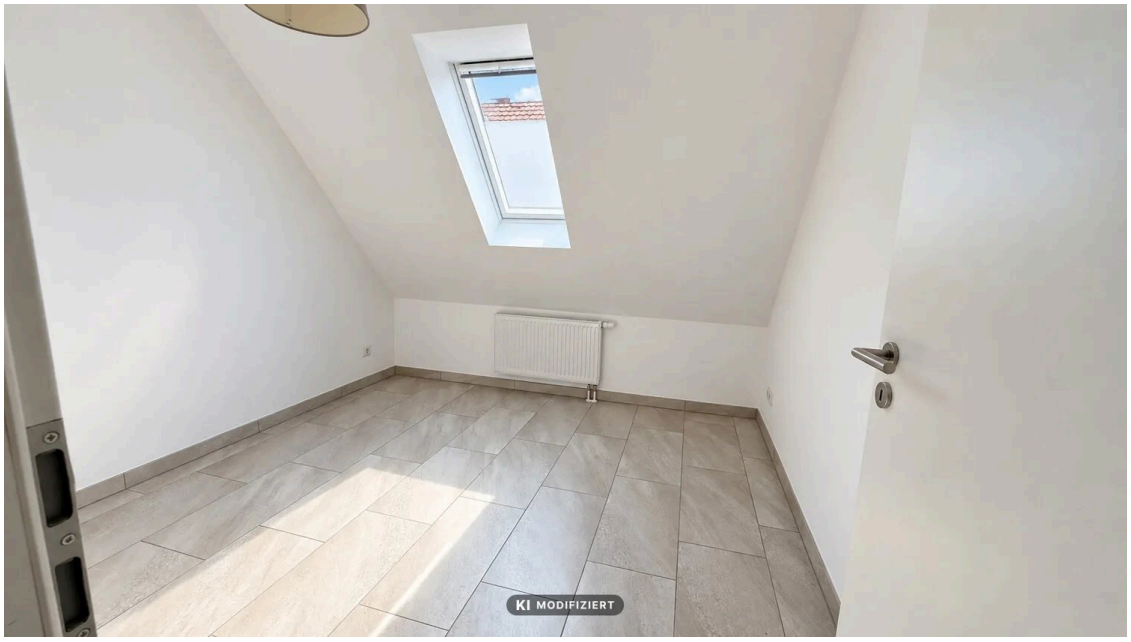
Die Immobilie





Objektnummer: 26326031 - 02625 Bautzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26326031 - 02625 Bautzen

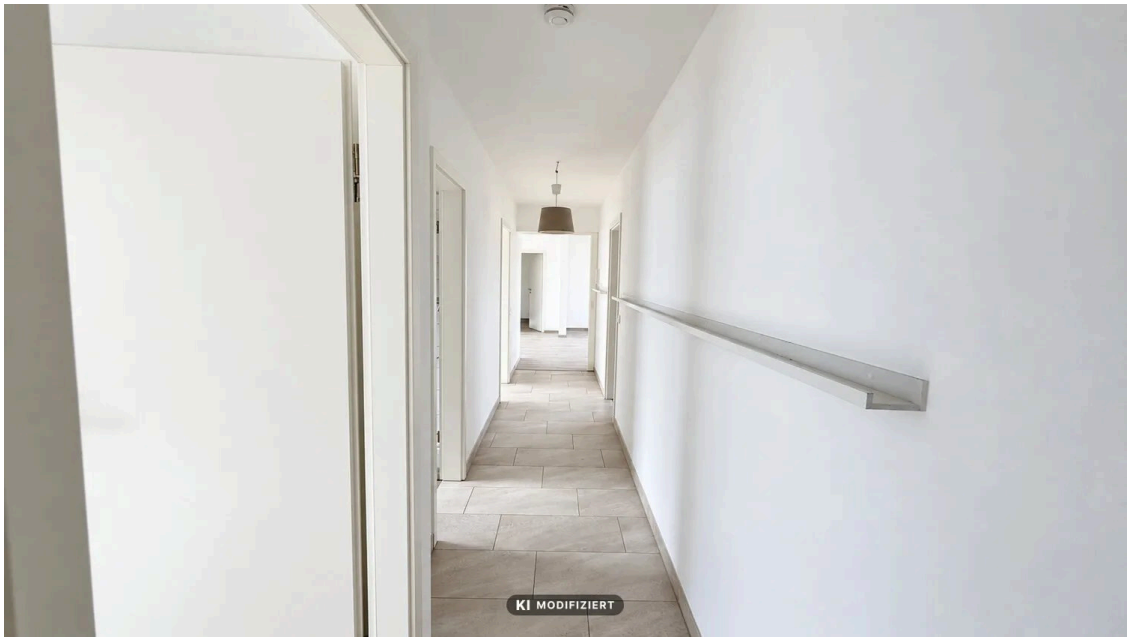
Die Immobilie





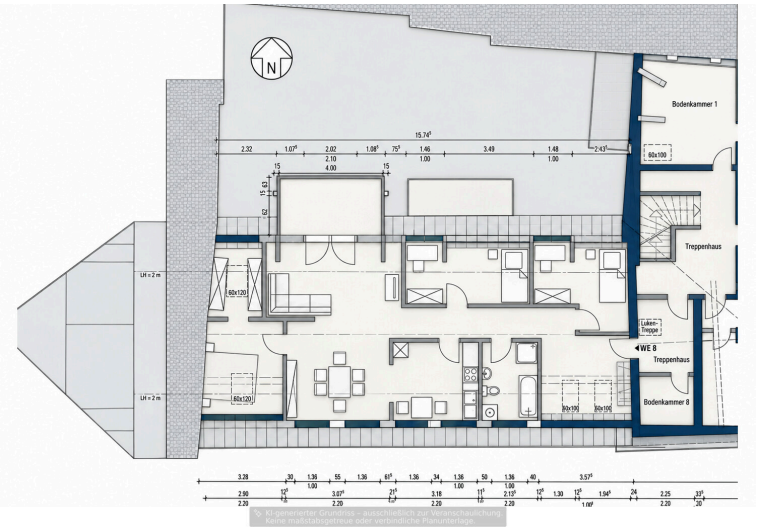
Objektnummer: 26326031 - 02625 Bautzen

Die Immobilie



Objektnummer: 26326031 - 02625 Bautzen

Grundrisse



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: 26326031 - 02625 Bautzen

Ein erster Eindruck

Hoch oben unter dem Dach eines sorgfältig modernisierten Stadthauses aus dem Jahr 1920 eröffnet sich auf rund 109 Quadratmetern eine Wohnung, in der Tradition und Gegenwart eine lichte Verbindung eingehen. Die Atmosphäre in den Räumen ist geprägt von Großzügigkeit und Ruhe, getragen von einem durchdachten Grundriss mit klaren Linien und offenen Übergängen zwischen den Wohnbereichen. Über dem lebendigen Herz der Bautzener Innenstadt gelegen, spürt man hier die Gelassenheit eines Rückzugsortes, während das städtische Leben nur wenige Schritte entfernt pulsiert.

Der Wohnbereich empfängt mit weiten Fensterfronten, die den Blick auf die Dächer der Altstadt und den Himmel freigeben. Morgens gleitet das Licht über breite, warme Dielenböden, am Nachmittag lädt die große Terrasse mit hochwertigem Belag und Metallelementen zum Verweilen ein. Die Verbindung nach draußen ist fließend, die Grenzen zwischen Innen und Außen verschwimmen im Sommer. Im Inneren setzt sich der hochwertige Stil fort: Jedes Detail, von den eleganten, modernen Türgriffen bis zu den klaren Beleuchtungslösungen im Wohn- und Essbereich, wirkt sorgfältig ausgewählt und harmonisch aufeinander abgestimmt.

Die Küche überrascht mit viel Tageslicht, großzügigen Arbeitsflächen und hellen Einbauten. Hier lässt sich der Alltag ebenso entspannt genießen wie das gemeinsame Kochen am Abend. Drei Schlafzimmer bieten Privatsphäre und Rückzugsraum; zwei davon mit gemütlichem Holzfußboden, eines mit großformatigen Fliesen und Dachfenster, das den Himmel fast greifbar macht. Der begehbare Ankleideraum ist mit maßgefertigten Regalen und einem weiteren Dachfenster ausgestattet, was zusätzlichen Komfort und Ordnung schafft.

Das Badezimmer folgt dem hohen Anspruch der Wohnung: Feine, großformatige Fliesen, eine separate Dusche, Badewanne und Fenster für natürliches Licht vermitteln Klarheit und Frische. Komfort bietet auch der Aufzug. Abgerundet wird das Bild durch einen eigenen Garagenstellplatz, eine Bodenkammer sowie einen Abstellraum für Fahrräder und den liebevoll gestalteten Innenhof, der das Leben im Haus angenehm ergänzt.

Das Gebäude wurde 2014/2015 aufwendig generalsaniert, die Ausstattung ist bis ins Detail durchdacht. Hier entsteht ein Lebensraum, der alltägliche Qualität und die Nähe zur Altstadt von Bautzen selbstverständlich vereint. Ein Ort, an dem der Tag mit offenen Fenstern und weitem Blick beginnt.

Objektnummer: 26326031 - 02625 Bautzen

Ausstattung und Details

- Innentadtlage von Bautzen
- Balkon mit schönem Aublick
- 1 Garage
- 1 Bodenkammer
- Aufzug
- hochwertige Ausstattung
- Generalsanierung 2014/2015
- gestalteter Innenhof
- Abstellraum für Fahrräder
- 109 m² Wohnfläche
- frei für Eigennutzer oder Investoren

Objektnummer: 26326031 - 02625 Bautzen

Alles zum Standort

Bautzen präsentiert sich als eine traditionsreiche Stadt mit rund 37.566 Einwohnern, die durch ihre stabile Bevölkerungsstruktur und ihre Rolle als zehntgrößte Stadt Sachsens eine solide Basis für ein reifes Immobilienmarktumfeld bietet. Die Stadt besticht durch eine ausgewogene Infrastruktur und ein regionales Angebot, das langfristige Stabilität und nachhaltige Wertentwicklungspotenziale verspricht. Diese Rahmenbedingungen schaffen ein verlässliches Fundament für Investitionen im Immobiliensektor.

Die zentrale Lage in Bautzen ermöglicht einen unmittelbaren Zugang zu einem vielfältigen Angebot an Einrichtungen, die den urbanen Lebensstandard unterstreichen. Besonders hervorzuheben ist die hervorragende medizinische Versorgung mit mehreren Fachärzten und Kliniken, die bereits in wenigen Gehminuten erreichbar sind – so etwa das Medizinische Versorgungszentrum in nur vier Minuten Fußweg. Ergänzt wird dies durch eine Vielzahl von Apotheken in unmittelbarer Nähe, die eine umfassende Gesundheitsversorgung garantieren.

Für die tägliche Versorgung stehen diverse Einkaufsmöglichkeiten wie EDEKA und Lidl in einem Radius von acht Minuten zu Fuß zur Verfügung, was eine bequeme Nahversorgung sicherstellt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in zwei bis drei Minuten Fußweg sowie den Bahnhof Bautzen, der in etwa 14 Minuten erreichbar ist, optimal gewährleistet. Diese Infrastruktur sichert eine hervorragende Erreichbarkeit und somit eine hohe Attraktivität für Mieter und Nutzer.

Das Bildungsangebot rund um Bautzen ist breit gefächert und umfasst sowohl Grund- und weiterführende Schulen als auch Fach- und Berufsschulen sowie Hochschulen, die in einem Umkreis von bis zu 18 Minuten zu Fuß liegen. Diese Vielfalt spricht eine breite Zielgruppe an und fördert die langfristige Nachfrage nach Wohnraum.

Die Kombination aus stabiler Infrastruktur, vielfältiger Nahversorgung, exzellenter medizinischer Betreuung und guter Verkehrsanbindung macht Bautzen zu einem attraktiven Standort für Investoren, die Wert auf nachhaltige Renditechancen und eine solide Marktbasis legen. Hier finden Kapitalanleger ein ausgewogenes Umfeld mit verlässlichen Perspektiven für eine wertbeständige Immobilienanlage.

Objektnummer: 26326031 - 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: 26326031 - 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