Bautzen

Charmante Stadtvilla in Bautzen : Vielseitiges Nutzungspotenzial & zentrale Lage

CODE DU BIEN: 25326004

PRIX D'ACHAT: 440.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 390 m^2 • **PIÈCES:** 19 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 590 m^2

CODE DU BIEN: 25326004 - 02625 Bautzen

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

CODE DU BIEN: 25326004 - 02625 Bautzen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25326004
Surface habitable	ca. 390 m²
Pièces	19
Année de construction	1895
Place de stationnement	4 x surface libre

Prix d'achat	440.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25326004 - 02625 Bautzen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 25326004 - 02625 Bautzen

La propriété

CODE DU BIEN: 25326004 - 02625 Bautzen

La propriété

CODE DU BIEN: 25326004 - 02625 Bautzen

La propriété

CODE DU BIEN: 25326004 - 02625 Bautzen

La propriété

CODE DU BIEN: 25326004 - 02625 Bautzen

La propriété

CODE DU BIEN: 25326004 - 02625 Bautzen

La propriété

CODE DU BIEN: 25326004 - 02625 Bautzen

La propriété

CODE DU BIEN: 25326004 - 02625 Bautzen

La propriété

CODE DU BIEN: 25326004 - 02625 Bautzen

La propriété

CODE DU BIEN: 25326004 - 02625 Bautzen

La propriété

CODE DU BIEN: 25326004 - 02625 Bautzen

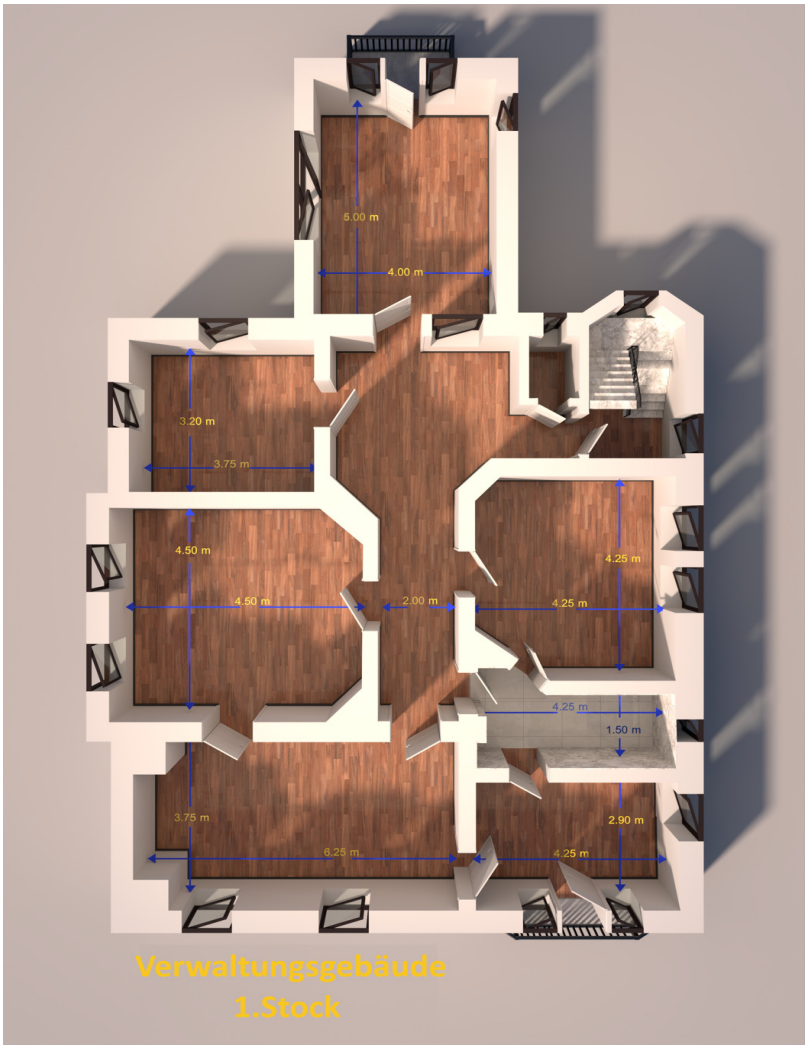
La propriété

CODE DU BIEN: 25326004 - 02625 Bautzen

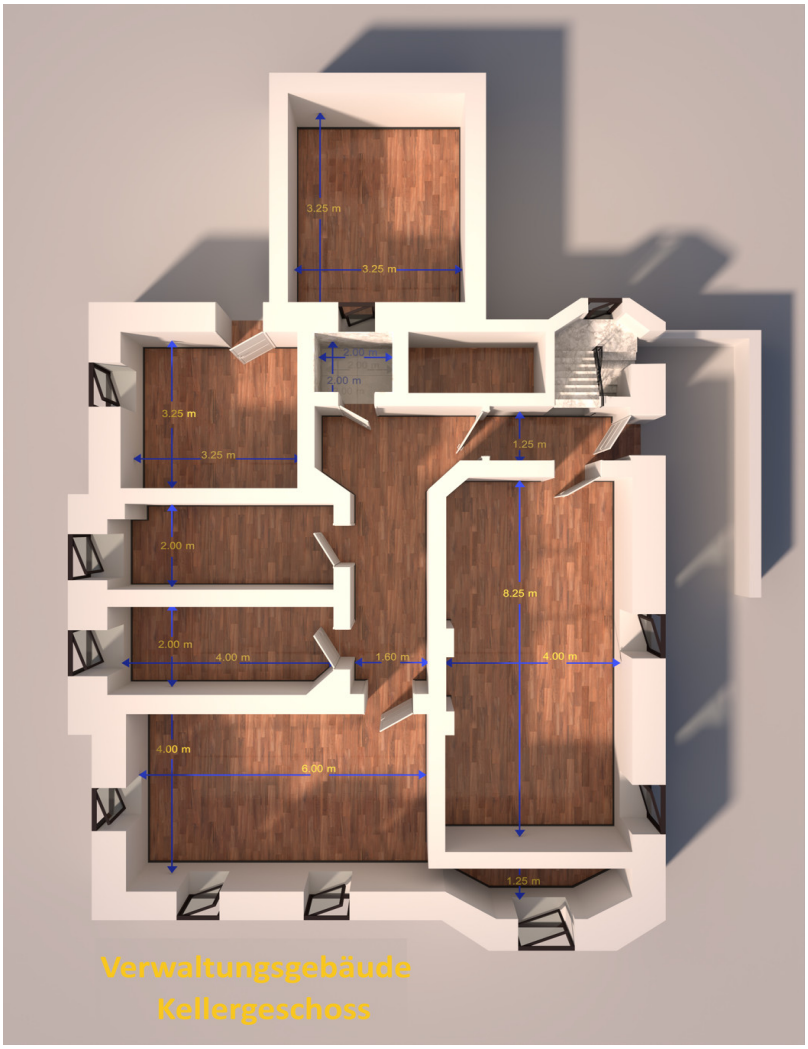
La propriété

CODE DU BIEN: 25326004 - 02625 Bautzen

Plans d'étage


5.00 m
4.00 m
3.20 m
3.75 m
4.50 m
4.50 m
2.00 m
4.25 m
4.25 m
4.25 m
1.50 m
3.75 m
6.25 m
4.25 m
2.90 m
Verwaltungsgebäude
1.Stock

4.60 m
4.00 m
3.00 m
3.00 m
3.00 m
1.25 m
3.25 m
2.25 m
2.00 m
3.25 m
4.00 m
3.00 m
6.45 m
6.25 m
4.25 m
4.25 m
Verwaltungsgebäude
2.Stock



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25326004 - 02625 Bautzen

Une première impression

Zum Verkauf steht ein großzügiges Wohn- und Geschäftshaus in Form einer Stadtvilla, aus dem Jahr 1895. Es handelt sich hierbei um die ehemalige Fabrikantenvilla/Kantorhaus der Firma Johne-Werke, später Perfecta. Das Anwesen überzeugt nicht nur durch seine historische Architektur, sondern auch durch seinen funktionalen Grundriss sowie die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Immobilie liegt auf einem praktischen und funktionalen Grundstück, das komplett mit einem Zaun und einer Mauer umfriedet ist. Zur Verfügung stehen 4 PKW-Stellplätze, die sich an der Rückseite des Gebäudes befinden.

Das Hochparterre erstreckt sich über eine Fläche von etwa 140 m² und wurde zuletzt 2020 teilsaniert. Hier sind noch historische Stuckverzierungen vorhanden. Bis vor kurzem wurde es als Hausarztpraxis genutzt, steht derzeit leer und bietet somit Raum für neue Geschäfts- oder Wohnideen. Durch die flexible Raumaufteilung eignet sich das Hochparterre für unterschiedliche gewerbliche Nutzungen, kann aber auch zu wohnwirtschaftlichen Zwecken umgenutzt werden.

Das 1. Obergeschoss mit ca. 140 m² wurde im Jahr 2022 einer umfassenden Kernsanierung unterzogen und verfügt über einen kleinen Balkon. Derzeit ist diese Etage als Praxis vermietet, mit einer Restlaufzeit von ca. 2 Jahren. Die monatliche Kaltmiete von 1.150,00 € dieser Einheit stellt eine attraktive Einnahmequelle dar.

Das Dachgeschoss mit einer Fläche von ca. 110 m² bietet Potenzial für eine wohnwirtschaftliche Nutzung. Der letzte Ausbau erfolgte hier im Jahr 1988, sodass Investoren die Möglichkeit haben, diese Fläche nach ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten.

Ein zusätzliches Highlight der Immobilie ist der zugängliche Keller mit ca. 140 m², der auch über einen separaten Zugang vom Garten aus erreicht werden kann. Ein großer Lagerraum im Keller wurde bereits saniert und ist abschließbar, was zusätzliche Lagermöglichkeiten oder Nutzflächen bietet.

Zusammenfassend bietet dieses Wohn- und Geschäftshaus vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und das Potenzial, individuell angepasst zu werden. Die gelungene Kombination aus historischer Architektur und modernen Elementen sowie eine flexible Raumaufteilung machen die Immobilie zu einer lohnenswerten Investition.

CODE DU BIEN: 25326004 - 02625 Bautzen

Détails des commodités

- Stadtvilla mit 3 Einheiten
- Baujahr 1895
- Denkmalgeschützt
- Grundstücksfläche ca. 590 m²
- General-Sanierung 1996
- 4 PKW- Stellplätze hinter dem Gebäude
- komplette Umfriedung mit Zaun & Mauer

Hochparterre:
- ca. 140 m²
- Teilsanierung 2020
- aktuell leerstehend (vorherige Nutzung als Hauspraxis)

1. Obergeschoss:
- ca. 140 m²
- Kernsanierung 2022
- kleiner Balkon
- vermietet als Praxis
- Mietvertragslaufzeit noch 2 Jahre
- monatliche Kaltmiete: 1.120,00 € + 30,00 € PKW Stellplatz

Dachgeschoss:
- ca. 110 m²
- kleiner Balkon
- sanierungsbedürftig
- letzter Ausbau ca. 1988
- kann wohnwirtschaftlich ausgebaut werden

Keller:
- ca. 140 m²
- zusätzlicher Kellerzugang vom Garten aus
- großer Lagerraum saniert & abschließbar

CODE DU BIEN: 25326004 - 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, Kindertagestätte, 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: 25326004 - 02625 Bautzen

Plus d'informations

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: 25326004 - 02625 Bautzen

Contact

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

Andreas Schwarz

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com