

# Exposé

## Wohnung in Bautzen

### Provisionsfrei: 3-Raum-Wohnung in Bautzen - leerstehend!



Objekt-Nr. OM-439301

#### Wohnung

Verkauf: **119.500 €**

Fiedlerstr. 10  
02625 Bautzen  
Sachsen  
Deutschland

Zimmer	3,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	62,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	150 €	Stellplätze	1

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte, charmante und derzeit leerstehende 3-Raum-Eigentumswohnung in der beliebten Bautzener Westvorstadt (Fiedlerstraße). Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines wunderschönen, denkmalgeschützten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1900, welches 2010 umfassend und gehoben kernsaniert wurde.

Durch den aktuellen Leerstand ist die Wohnung sofort bezugsfertig – ideal für Eigennutzer, die kurzfristig einziehen möchten, oder für Kapitalanleger zur freien Neuvermietung (keine bestehenden Mietverträge zu übernehmen).

## Ausstattung

- Wohnfläche: 62 m<sup>2</sup>, durchdachter Grundriss.
- Zimmer: 3 helle Wohnräume mit hochwertigem Bodenbelag, Flur, Küche mit Fliesenspiegel.
- Badezimmer: Tageslichtbad mit Badewanne.
- Sicherheit: Digitale Videosprechanlage.
- Stellplatz: Ein eigener Pkw-Stellplatz direkt im Hof ist im Kaufpreis enthalten.
- Gartenmitnutzung: Gepflegter Gemeinschaftsgarten mit Sitzplatz, Grillmöglichkeit und Wäscheplatz.
- Zusatzflächen: Eigenes Kellerabteil, gemeinschaftlicher Waschmaschinenraum und Fahrradraum.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Garten, Keller

## Sonstiges

Wirtschaftlichkeit:

Die Wohnung ist solide verwaltet. Das aktuelle monatliche Hausgeld beträgt 149,09 €. Davon fließen monatlich 61,65 € in die Instandhaltungsrücklage. Die Verwaltergebühr beträgt 30,94 €.

Besichtigungen:

Überzeugen Sie sich bei einem Termin vor Ort am besten selbst von dem hellen, einladenden Schnitt der Wohnung. Da die Wohnung leer steht, sind Besichtigungen kurzfristig nach Absprache möglich. Bitte senden Sie mir bei Interesse eine Nachricht mit Ihrem vollständigen Namen und Ihrer Telefonnummer.

Sonstiges:

- Energieausweis: Nicht erforderlich, da das Gebäude unter Denkmalschutz steht.
- Verkauf von Privat: Es fällt keine Maklerprovision an.

## Lage

- Ruhige und dennoch zentrale Lage in der Westvorstadt, direkt am westlichen Spreeufer.
- Fußweg ins Stadtzentrum: ca. 5 Minuten.
- Autobahnanschluss (A4): ca. 3 Minuten Fahrzeit.

- Infrastruktur: Einkaufsmärkte, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel in direkter Umgebung.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Büro / Kinderzimmer



Blick in die Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Treppenhaus

# Exposé - Galerie

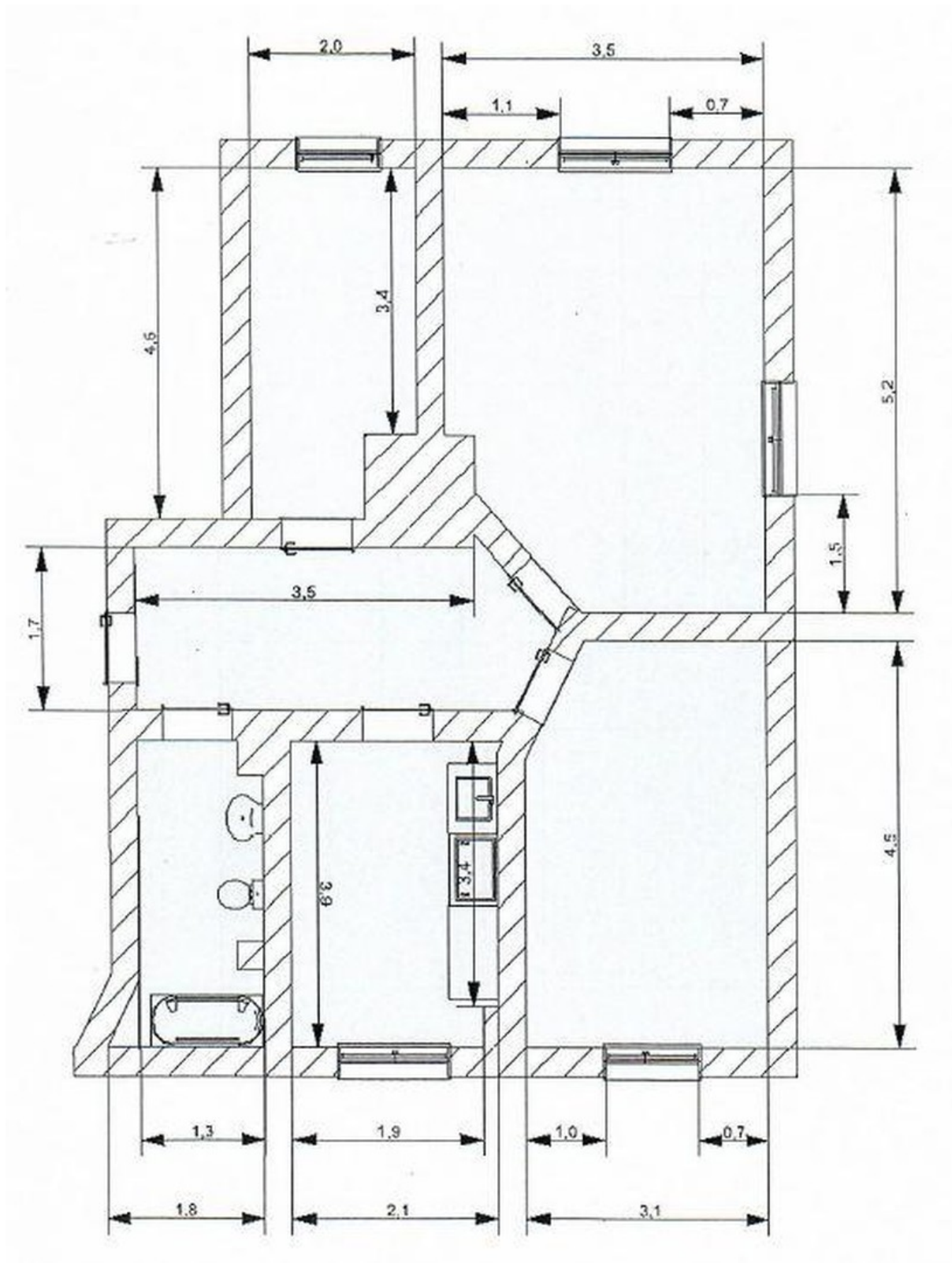


Keller



Außenansicht (Archivbild)

# Exposé - Grundrisse



Grundriss