

Exposé

Wohnung in Bautzen

Für Selbstnutzer & Kapitalanleger: Gepflegte 3-Raum-Balkon-Whg im Villenviertel



Objekt-Nr. OM-469228

Wohnung

Verkauf: **139.800 €**

02625 Bautzen
Berlin
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	80,87 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	5.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	495 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine charmante, vermietete 3-Raum-Wohnung im 2. Obergeschoss (rechts) eines denkmalgeschützten Gründerzeit-Mehrfamilienhauses in Bautzen. Auf rund 80,87 m² Wohnfläche verteilen sich zwei Zimmer, ein eingerichteter Wohnraum mit Balkonzugang, eine separate Wohnküche, ein Tageslichtbad sowie ein Flur – ein durchdachter, gut nutzbarer Grundriss, der bei Mietern wie Selbstnutzern gleichermaßen gefragt ist.

Das Gebäude (Baujahr ca. 1910, Kernsanierung ca. 1993) präsentiert sich als gepflegter Altbau mit der typischen Eleganz der Entstehungszeit: hohe Decken, großzügige Fenster und ein einladendes, sauber gehaltenes Treppenhaus. Das Haus ist vollständig unterkellert; zur Wohnung gehört ein abschließbares Kellerabteil als zusätzliche Lagerfläche. Beheizt wird über eine Gas-Zentralheizung. Im rückwärtigen Bereich befindet sich ein gepflasterter Innenhof mit Stellplätzen – einer davon kann mit dieser Wohnung erworben werden.

Die Wohnung ist aktuell vermietet und eignet sich damit ideal als renditestarke Kapitalanlage mit sofortigem Mietertrag und zusätzlichem Wertsteigerungspotenzial oder auch zur Selbstnutzung mit 9 Monaten Kündigungsfrist.

Ausstattung

- 3 Zimmer auf ca. 80,87 m² mit großzügigem, hellem Wohnbereich
- Balkon mit Zugang vom Wohnzimmer – ideal für sonnige Stunden im Freien
- Tageslichtbad mit Badewanne (Brausefunktion), WC, Waschtisch mit Spiegelschrank, Handtuchheizkörper sowie Anschluss für die Waschmaschine
- Altbau-Flair mit hohen Decken und großzügigen Fensterflächen für viel Tageslicht
- Gas-Zentralheizung
- Abschließbares Kellerabteil als zusätzlicher Stauraum
- Eigener Stellplatz im gepflasterten Innenhof zuzüglich erwerbbar (5.000 €)

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Sonstiges

- Jahresnettokaltmiete IST: ca. 5.640 € (Wohnung) zzgl. ca. 300 € (Stellplatz)
- Jahresnettokaltmiete SOLL: ca. 6.768 € (Wohnung) zzgl. ca. 420 € (Stellplatz)

Die Wohnung ist vermietet und wirft damit ab dem ersten Tag Mieteinnahmen ab. Durch die Differenz zwischen IST- und SOLL-Miete besteht ein attraktives Mietsteigerungspotenzial. Prüfung und Durchführung etwaiger Mietanpassungen obliegen dem Erwerber.

Denkmalschutz: Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Hieraus können sich für Käufer steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten ergeben – wir empfehlen eine individuelle Beratung durch einen Steuerberater.

Lage

Die Immobilie liegt in einer gewachsenen, sehr beliebten Wohnlage im Bautzner Nordostring – einem ruhigen Villen- und Altbauviertel am Rand der Innenstadt, das von gepflegten Mehrfamilienhäusern aus der Gründerzeit geprägt ist.

Die historische Altstadt von Bautzen ist nur rund 1,4 km entfernt und damit bequem zu Fuß, mit dem Rad oder dem Auto in wenigen Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte und therapeutische Einrichtungen befinden sich im direkten Umfeld.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend – Haltestellen liegen in unmittelbarer Umgebung, der Bahnhof Bautzen ist fußläufig erreichbar. Über die umliegenden Hauptverkehrsachsen besteht eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz; die Autobahn A4 ist in ca. 10–15 Fahrminuten erreichbar und verbindet Bautzen schnell mit Dresden (ca. 45 Min.) und Görlitz.

Bautzen, das tausendjährige Zentrum der Oberlausitz, ist ein wirtschaftlicher Ankerpunkt der Region mit Schwerpunkten im Maschinen-, Anlagen- und Schienenfahrzeugbau. Laufende Investitionen am Standort – etwa der Ausbau des Alstom-Waggonbaus, das geplante Bundeszentrum für Bauforschung sowie Ansiedlungsimpulse aus dem Dresdner Großraum – sprechen für eine anhaltend stabile Nachfrage am Wohnungsmarkt. Das nahegelegene Naherholungsgebiet Talsperre Bautzen rundet die hohe Wohn- und Lebensqualität ab.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	133,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Bad