

Exposé

Wohnung in Bautzen

Bezugsfreie, gepflegte 4-Raum-Whg im Villenviertel mit Balkon, Stellplatz



Objekt-Nr. OM-469244

Wohnung

Verkauf: **258.900 €**

02625 Bautzen
Berlin
Deutschland

Baujahr	1915	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	118,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	5.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	665 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine großzügige, bezugsfreie 4-Raum-Wohnung im Erdgeschoss (rechts) eines denkmalgeschützten Gründerzeit-Mehrfamilienhauses in Bautzen. Auf rund 118,00 m² Wohnfläche verteilen sich vier helle Zimmer, eine moderne Wohnküche, ein großzügiges Tageslichtbad, ein separates Gäste-WC, ein großzügiger Balkon sowie ein Flurbereich – ein durchdachter, familienfreundlicher Grundriss.

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand: hohe Decken, große Fenster und ein einladender Wohnbereich mit Erker sorgen für ein elegantes, lichtdurchflutetes Wohngefühl, das den Charme des Altbaus mit zeitgemäßem Komfort verbindet.

Das Gebäude (Baujahr ca. 1915, Kernsanierung ca. 1995) 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.

Da die Wohnung aktuell leer steht und somit bezugsfrei übergeben werden kann, eignet sie sich sowohl zur sofortigen Eigennutzung als auch als Kapitalanlage mit attraktivem Vermietungspotenzial.

Ausstattung

- 4 Zimmer auf großzügigen ca. 118,00 m² – ideal für Familien, mit flexibel nutzbarem Kinder- bzw. Arbeitszimmer
- Heller Wohnbereich mit Erker und großen Fensterflächen für viel Tageslicht
- Wohnküche mit Platz für einen Esstisch und direktem Zugang zum Balkon
- Großzügiges, hochwertiges Tageslichtbad mit separater Dusche, Badewanne und beleuchtetem Spiegel
- Separates Gäste-WC
- Großzügiger, überdachter Balkon
- Gas-Zentralheizung
- Abschließbares Kellerabteil als zusätzlicher Stauraum
- Eigener Stellplatz im gepflasterten Innenhof zuzüglich erwerbbar (5.000 €)

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Gäste-WC

Sonstiges

Bezugsfrei – flexibel nutzbar: Die Wohnung steht leer und kann nach Kauf direkt selbst bezogen werden – ohne Wartezeiten oder Kündigungsfristen. Alternativ bietet sie als Kapitalanlage ein solides Vermietungspotenzial in einer nachgefragten Lage.

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	130,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Galerie



Bad



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinder- / Arbeitszimmer