

Exposé

Wohnung in Bautzen

Außergewöhnliche 2-Zimmer-Wohnung mit großem Terrassenbalkon in historischer Altstadtlage

SELTENE GELEGENHEIT:

Außergewöhnliche 2-Zimmer-Wohnung
mit großem Terrassenbalkon in historischer Altstadtlage

— mit einmaligem Blick —



SCHLOSSSTRASSE
02625 BAUTZEN

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und bietet Ihnen eine seltene Gelegenheit, im Herzen der Bautzener Altstadt zu wohnen.



BLICK AUF DIE
ALTE WASSERKUNST

KAUFPREIS

193.200 €
(2.300 €/m² bei ca. 84 m²
Wohnfläche)



BESONDERE HIGHLIGHTS

- ✓ Ca. 84 m² Wohnfläche
- ✓ Attraktive 2-Zimmer-Wohnung
- ✓ Schön saniertes Baudenkmal
- ✓ Historischer Charme kombiniert mit modernem Wohnkomfort
- ✓ Einmalige Altstadtlage
- ✓ Ruhige Wohnatmosphäre
- ✓ Herrlicher Blick auf die Alte Wasserkunst
- ✓ Großer, terrassenartiger Balkon als absolute Besonderheit



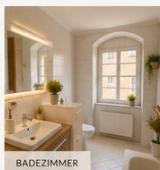
WOHNZIMMER



SCHLAFZIMMER



KÜCHE



BADEZIMMER

Eine Wohnung, die Geschichte, Lage und Lebensqualität vereint –
ein Angebot, das in dieser Form nur sehr selten wieder auf den Markt kommt.

Objekt-Nr. OM-474268

Wohnung

Verkauf: **193.200 €**

Ansprechpartner:
Tino Schuppan

02625 Bautzen
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1860
Etagen	3
Zimmer	2,00
Wohnfläche	84,00 m²
Energieträger	Gas
Übernahme	sofort

Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	1. OG
Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 84 m² Wohnfläche in Bautzen – eine Immobilie mit besonderem Charakter, historischer Ausstrahlung und echtem Seltenheitswert.

Ein absolutes Highlight der Wohnung ist der große, terrassenartige Balkon. Gerade in einer historischen Altstadtlage ist ein solch großzügiger Außenbereich eine echte Rarität. Hier lässt sich der Blick auf das besondere Umfeld genießen – mit Raum zum Entspannen, für gemütliche Stunden im Freien oder einen ruhigen Rückzugsort mitten in der Stadt.

Die Wohnung befindet sich in einem liebevoll und hochwertig sanierten Gebäude mit historischem Charme. Die gepflegte Bausubstanz verbindet auf eindrucksvolle Weise das besondere Flair der Bautzener Altstadt mit modernem Wohnkomfort. Dadurch entsteht ein Wohngefühl, das sich deutlich von klassischen Standardwohnungen abhebt: ruhig, stilvoll, charaktervoll und zugleich alltagstauglich.

Die Wohnung verfügt über ca. 84 m² Wohnfläche und eine gut nutzbare 2-Zimmer-Aufteilung. Sie eignet sich ideal für Eigennutzer, die eine besondere Immobilie mit Atmosphäre suchen, ebenso wie für Käufer, die einen Zweitwohnsitz oder eine wertbeständige Kapitalanlage in attraktiver Altstadtlage erwerben möchten.

Ausstattung

Ein absolutes Highlight der Wohnung ist der große, terrassenartige Balkon. Gerade in einer historischen Altstadtlage ist ein solch großzügiger Außenbereich eine echte Rarität. Hier lässt sich der Blick auf das besondere Umfeld genießen – mit Raum zum Entspannen, für gemütliche Stunden im Freien oder einen ruhigen Rückzugsort mitten in der Stadt.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Dachterrasse, Duschbad

Sonstiges

Highlights auf einen Blick

- ca. 84 m² Wohnfläche
- attraktive 2-Zimmer-Wohnung
- historische Altstadtlage in Bautzen
- Nähe zur Alten Wasserkunst, Ortenburg und Spree
- besonderer Blick auf das historische Umfeld
- großer, terrassenartiger Balkon als absolute Rarität
- ruhige Wohnatmosphäre trotz zentraler Lage
- Einkaufsmöglichkeiten im Innenstadtbereich und am Kornmarkt
- Schulen, Gymnasien und Bildungseinrichtungen in Bautzen vorhanden
- Duale Hochschule Sachsen / Staatliche Studienakademie Bautzen in der Stadt
- gute Anbindung über Bahnhof, A4 und Bundesstraßen
- ideal für Eigennutzer, Zweitwohnsitz oder Kapitalanlage
- provisionsfreier Direktverkauf über ohne-makler

- keine zusätzlichen Maklerkosten von ca. 18.000 €

Der Verkauf erfolgt direkt über ohne-makler. Dadurch fallen keine klassischen Maklerkosten an. Bei diesem Kaufpreis entspricht dies einer Ersparnis von ca. 18.000 € gegenüber einer Vermarktung über einen Makler. Ein klassisches Makler-Exposé liegt daher nicht vor; alle relevanten Objektinformationen und Unterlagen werden direkt vom Verkäufer bereitgestellt.

Diese Wohnung ist ein besonderes Angebot für Käufer, die keine gewöhnliche Immobilie suchen, sondern ein Zuhause mit Geschichte, Charakter und Lebensqualität. Die Kombination aus großzügigem Terrassenbalkon, historischer Altstadtlage, guter Infrastruktur und provisionsfreiem Direktverkauf macht dieses Angebot in Bautzen besonders attraktiv.

Diese Wohnung ist ein besonderes Angebot für Käufer, die keine gewöhnliche Immobilie suchen, sondern ein Zuhause mit Geschichte, Charakter und Lebensqualität. Die Kombination aus großzügigem Terrassenbalkon, historischer Altstadtlage, guter Infrastruktur und provisionsfreiem Direktverkauf macht dieses Angebot in Bautzen besonders attraktiv.

Makleranfragen unerwünscht! Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

Lage

Die Lage zählt zu den besonderen Wohnlagen Bautzens. Die Wohnung befindet sich im historischen Altstadtbereich, in unmittelbarer Nähe zur Ortenburg, zur Alten Wasserkunst, zur Spree und zu den markanten Türmen der Stadt. Bautzen gilt als eine der besonders gut erhaltenen mittelalterlichen Städte Deutschlands und ist bekannt für seine historische Altstadt, die Stadtmauern, Türme und den besonderen Blick über das Spreetal.

Trotz der historischen und ruhigen Wohnatmosphäre sind wichtige Einrichtungen des täglichen Lebens gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Innenstadtbereich, unter anderem rund um den Kornmarkt. Das Kornmarkt-Center bietet laut Bautzener Urlaubsmagazin eine Einkaufsgalerie mit über 70 Geschäften; zusätzlich befindet sich am Kornmarkt ein Kornmarkthaus mit Lebensmittelmarkt.

Auch die Bildungsinfrastruktur in Bautzen ist sehr gut aufgestellt. Die Stadt verfügt über 6 Grundschulen, 4 Oberschulen, 3 Gymnasien, 2 Förderschulen, 2 berufliche Schulzentren sowie weitere Fach- und Berufsfachschulen. Damit ist Bautzen sowohl für Familien als auch für langfristig orientierte Käufer ein attraktiver Wohnstandort.

Für Studierende, Berufstätige und Kapitalanleger ist außerdem die Nähe zur Dualen Hochschule Sachsen – Staatliche Studienakademie Bautzen interessant. Diese befindet sich in der Löbauer Straße 1 in Bautzen und bietet einen zusätzlichen Standortvorteil für die Vermietbarkeit und Nachfrage nach Wohnraum.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls ein Pluspunkt. Bautzen ist über die Autobahn A4, mehrere Bundesstraßen und das Bahnnetz gut erreichbar. Mit der Bahn besteht eine Verbindung über die Strecke Dresden–Görlitz; die Fahrtzeit von Bautzen nach Dresden beträgt laut Stadt Bautzen etwa 46 Minuten mit dem Regionalexpress bzw. etwa 54 Minuten mit der Regionalbahn.

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



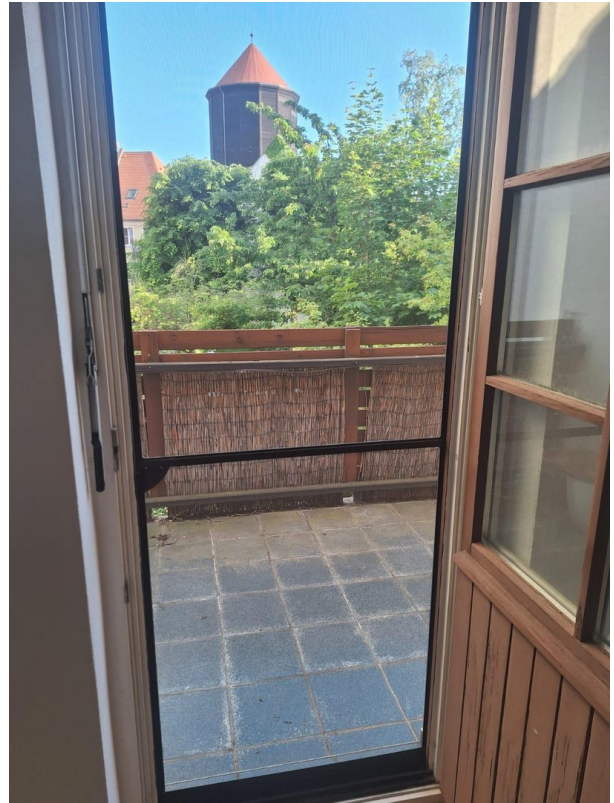
Schlafzimmer



Blick vom Balkon



Exposé - Galerie



Balkon



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

