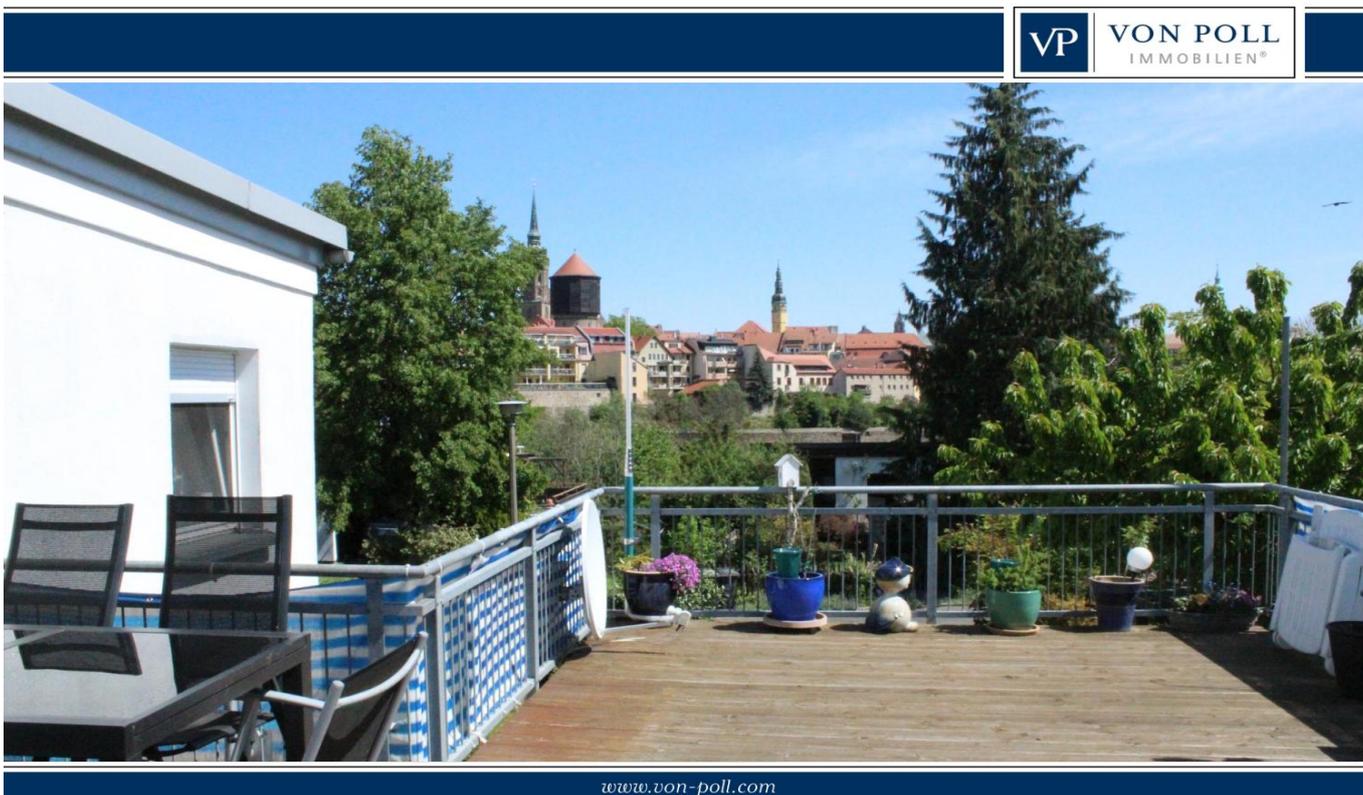


Bautzen

# Bungalow mit unverbaubarem Blick auf das Altstadtpanorama

CODICE OGGETTO: 24326005



PREZZO D'ACQUISTO: 380.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 152 m<sup>2</sup> • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 740 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24326005 - 02625 Bautzen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24326005 - 02625 Bautzen**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |                        |   |
|---------------------|------------------------|------------------------|---|
| CODICE OGGETTO      | 24326005               | Prezzo d'acquisto      | 380.000 EUR   |
| Superficie netta    | ca. 152 m <sup>2</sup> | Casa                   |   |
| DISPONIBILE DAL     | Previo accordo         | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 5.5                    | Stato dell'immobile    | Curato  |
| Camere da letto     | 3                      | Tipologia costruttiva  | massiccio   |
| Bagni               | 1                      | Superficie lorda       | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Anno di costruzione | 1974                   | Caratteristiche        | Terrazza, Giardino / uso comune   |
| Garage/Posto auto   | 2 x Carport            |                        |   |

CODICE OGGETTO: 24326005 - 02625 Bautzen

## Dati energetici

|   |                      |
|---|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 23.02.2034           |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  |

|                                 |                                     |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica       | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia       | 152.10 kWh/m <sup>2</sup> a         |
| Classe di efficienza energetica | E                                   |

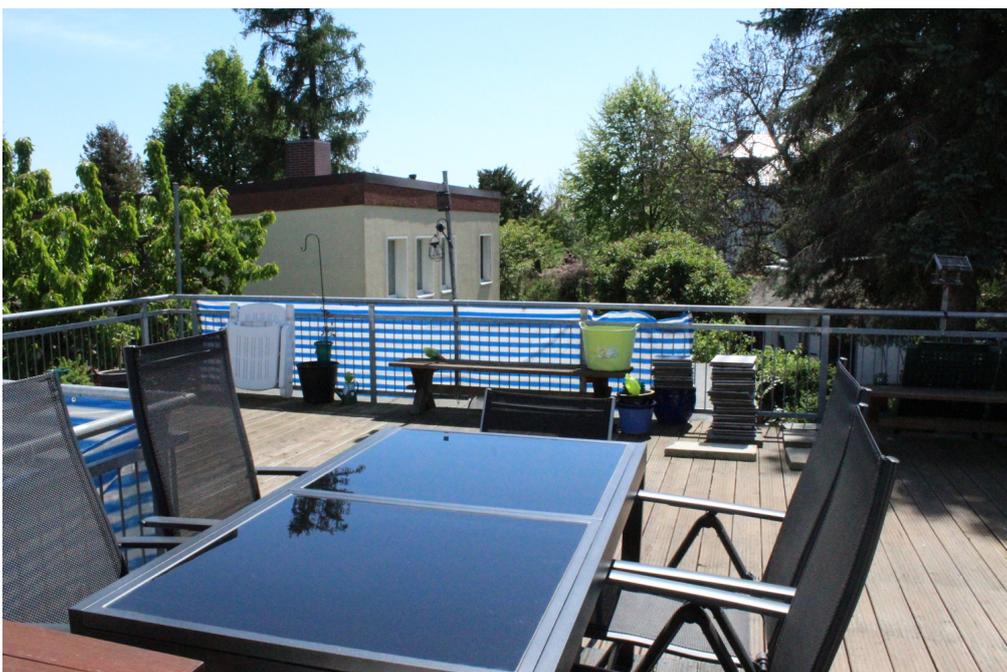
CODICE OGGETTO: 24326005 - 02625 Bautzen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24326005 - 02625 Bautzen

## La proprietà



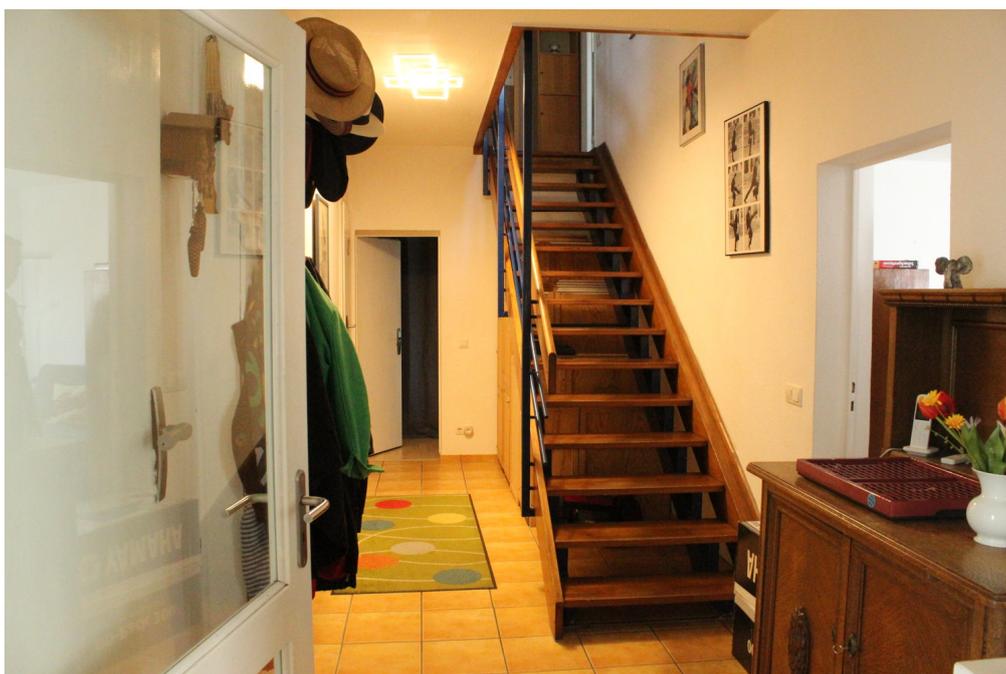
CODICE OGGETTO: 24326005 - 02625 Bautzen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24326005 - 02625 Bautzen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24326005 - 02625 Bautzen

## La proprietà



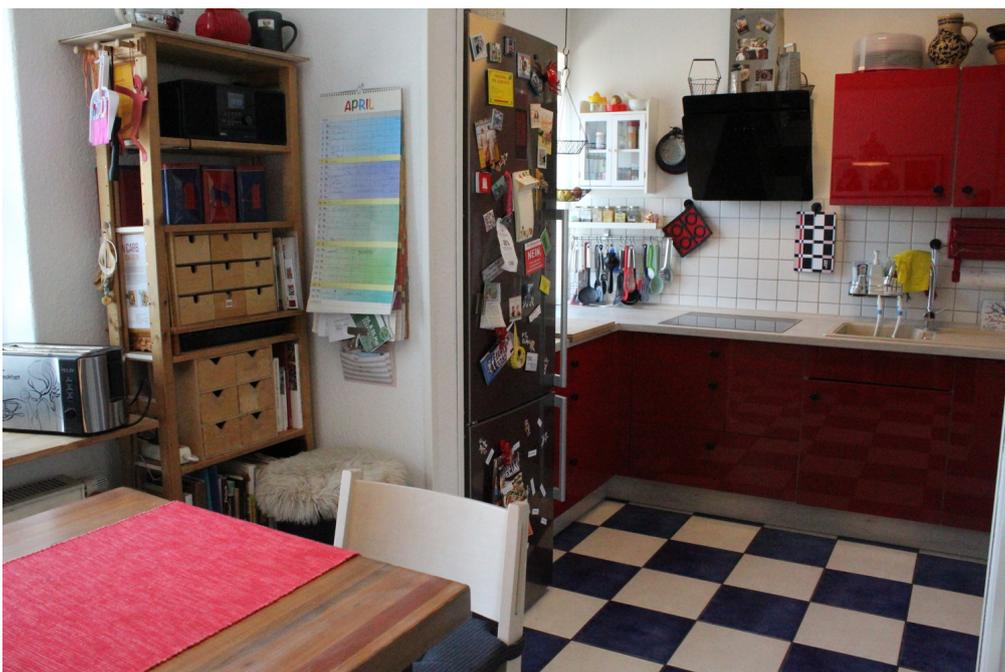
CODICE OGGETTO: 24326005 - 02625 Bautzen

## La proprietà



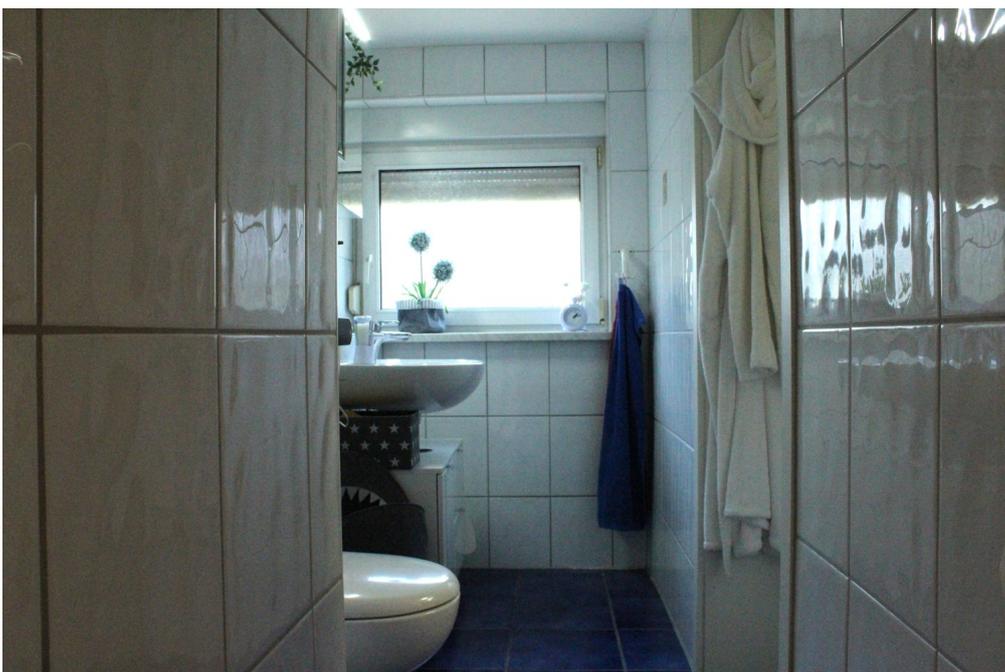
CODICE OGGETTO: 24326005 - 02625 Bautzen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24326005 - 02625 Bautzen

## La proprietà



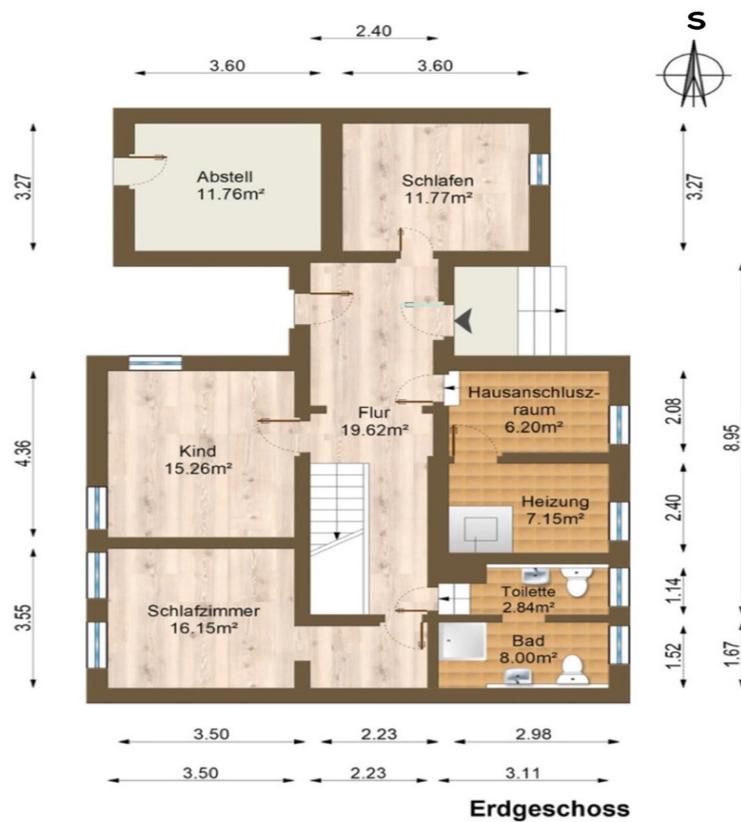
CODICE OGGETTO: 24326005 - 02625 Bautzen

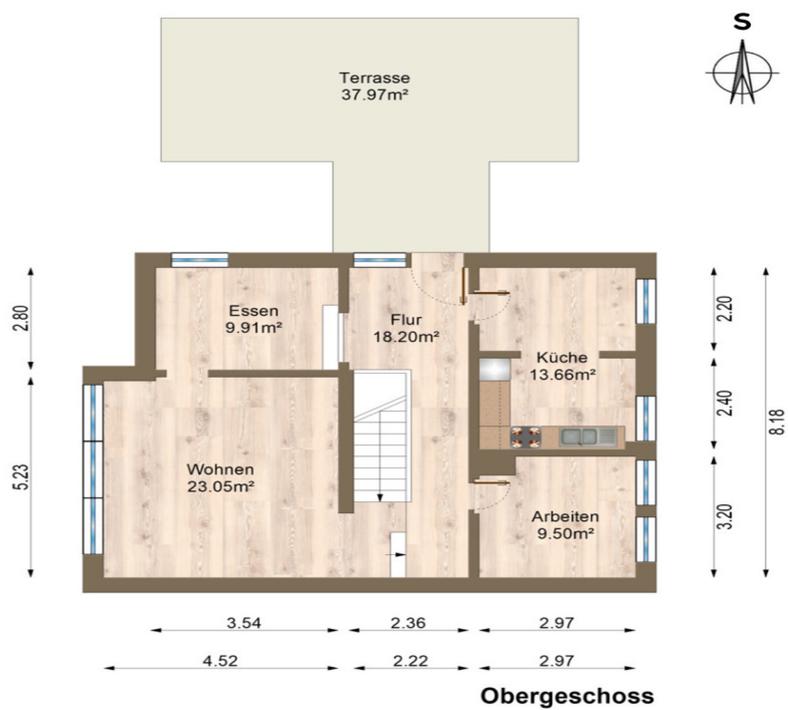
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24326005 - 02625 Bautzen

# Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24326005 - 02625 Bautzen**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein Bungalow mit unverbaubarem Blick auf das Altstadtpanorama von Bautzen, oberhalb der Spree am Protschenberg. Das im Jahr 1974 in Tradition der Bauhaus-Meisterhäuser auf einem ca. 740 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaute Wohnhaus, wurde im Jahr 1999 kernsaniert und bietet eine Wohnfläche von ca. 152 m<sup>2</sup>. Die großzügige Wohnfläche verteilt sich auf das Erdgeschoss und das Obergeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich 3 Schlafzimmer, das Bad mit Fußbodenheizung, Dusche und WC, der Vorrats- und Hauswirtschaftsraum sowie der Heizungsraum. Im Obergeschoss befinden sich das großzügige Wohnzimmer, das Esszimmer, das Arbeitszimmer und die Küche. Vom Flur aus gelangt man auf die ca. 38 m<sup>2</sup> große Dachterasse mit elektrischer Markise. Von hier aus bietet sich ebenfalls ein fantastischer Blick auf Ortenburg, Dom, Michaeliskirche, alte Wasserkunst und Friedensbrücke. Im Obergeschoss befindet sich außerdem eine Klimaanlage, die an heißen Sommertagen für eine angenehme Raumtemperatur sorgt. Die Fußböden des Wohn- und Schlafbereiches sind mit hellem Birkenlaminat verlegt. Küche, Flur, Bad und der Medien- und Heizungsraum sind gefliest. Des Weiteren befinden sich auf dem Grundstück ein Carport mit einer E-Wallbox, um Elektrofahrzeuge bequem zu laden, sowie ein massives Gebäude, welches zusätzlichen Stauraum bietet und ein weiterer Carport. Im hinteren Teil des Grundstücks befindet sich der Garten mit überdachter Sitzgelegenheit. Die Übergabe kann frühestens zum 01.08.2024 erfolgen.

**CODICE OGGETTO: 24326005 - 02625 Bautzen**

## Dettagli dei servizi

- Unverbaubarer Blick auf das Altstadtpanorama
- Baujahr 1974
- Kernsanierung 1999
- Grundstücksfläche ca. 740 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 152 m<sup>2</sup>
- Dachterrasse mit elektrischer Markise und Fernbedienung (Anbau 2020)
- Sat-FS oben und unten
- Carport (BJ 2009) mit E-Wallbox (2022)
- weiterer Carport
- Klimaanlage im Obergeschoss ( BJ 2019)
- Rolläden im EG
- Fußbodenheizung im Bad
- Bad mit Dusche (BJ 2010)
- Vorrats- und Hauswirtschaftsraum
- Heizung: Erdgas - Brenner 2021 verbrauchseffizient erneuert + Therme 2020 erneuert

**CODICE OGGETTO: 24326005 - 02625 Bautzen**

## Tutto sulla posizione

Das Wohnhaus befindet sich in ruhiger Lage oberhalb der Spree am Protschenberg in Bautzen. Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung an die Autobahn A4 sowie die Bundesstraßen B6 und B96 ist gegeben. Bautzen liegt an der Spree und ist Kreissitz des nach ihr benannten Landkreises Bautzen. Mit ca. 39.000 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, Kindertagesstätte, 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.

**CODICE OGGETTO: 24326005 - 02625 Bautzen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 152.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

**CODICE OGGETTO: 24326005 - 02625 Bautzen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Andreas Schwarz

---

Reichenstraße 9 Bautzen  
E-Mail: bautzen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)