

GROßZÜGIGE 3-RAUM-EIGENTUMSWOHNUNG



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Exposé-ID:	4043
Objektart:	Wohnung
Lage:	02625 Bautzen
Baujahr:	1905
Denkmalgeschützt:	Ja
Zimmer:	3
Wohnfläche:	103,00 m ²
Mieteinnahmen IST:	9.888,00 € (p.a.)
Käuferprovision:	3,57% inkl. gesetzl. MwSt.
Kaufpreis:	170.000,00 €

OBJEKTBSCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine großzügige 3-Raum-Eigentumswohnung in einer bevorzugter Wohnlage am Rande des Bautzner Villenviertels. Die ca. 103 m² große Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines unter Denkmalschutz stehenden, um 1905 errichteten Mehrfamilienhauses mit insgesamt acht Wohneinheiten. Das Gebäude wurde 2002 umfassend saniert. Zur Wohnung gehören ein Abstellraum im Kellergeschoss sowie ein Stellplatz im Hofbereich. Die Wohnung war ca. 20 Jahre vermietet. Das Mietverhältnis wurde zwischenzeitlich beendet und die Übergabe soll im Rahmen des Verkaufs im unvermieteten Zustand erfolgen. Damit besteht für den zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit, die Immobilie sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung zu nutzen. Die Wohnung verfügt über Parkettböden, einen Erker sowie einen Balkon mit attraktivem Ausblick auf die Bautzner Altstadt. In Verbindung mit der bevorzugten Wohnlage und dem zugehörigen Stellplatz und einem großen Gemeinschaftsgarten, bietet diese Immobilie gute Voraussetzungen für eine zukünftige Vermietung. Bei entsprechender Renovierung wird eine monatliche Nettokaltmiete von mind. 8,00 €/m² mit einer Jahresnettokaltmiete von 9.888,00 € als realistisch eingeschätzt (exklusive Stellplatzvermietung). Die tatsächlich erzielbare Miethöhe hängt insbesondere vom Umfang und Standard der Renovierungsmaßnahmen, der konkreten Vermietungssituation, sowie der weiteren Entwicklung des örtlichen Mietmarktes ab.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 253,00 €. Hiervon entfallen 51,50 € auf die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage.

LAGEBSCHREIBUNG

Die Eigentumswohnung befindet sich am Rand des Bautzner Villenviertels in einer verkehrsberuhigten Wohnlage. Mehrere öffentliche Grünanlagen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Von der rückseitigen Terrasse besteht eine Aussicht in Richtung Altstadt, straßenseitig ist ein unverbaubarer Blick auf das Lausitzer Bergland gegeben.

Die Verkehrsanbindung ist gut. Der Busbahnhof ist in wenigen Gehminuten erreichbar, der Bahnhof befindet sich in einer Entfernung von ca. 1 km, das Stadtzentrum in einer Entfernung von ca. 1,6 km. Im Stadtgebiet bestehen zwei Anschlussstellen an die Bundesautobahn A4 in einer Entfernung von ca. 3 bzw. 3,5 km.

Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Einrichtungen der sozialen und medizinischen Infrastruktur befinden sich im näheren Umfeld. Kindertagesstätten und Schulen sind im Stadtgebiet vorhanden und gut erreichbar.

Insgesamt handelt es sich um eine Wohnlage mit guter Anbindung an die innerstädtische Infrastruktur sowie an das überregionale Verkehrsnetz.

AUSSTATTUNG

Die Wohnung verfügt über einen hellen und großzügig geschnittenen Wohn- und Essbereich und eine Küche mit direktem Zugang zum Erker. Darüber hinaus bietet sie einen geräumigen Flur, ein großzügiges Schlafzimmer sowie ein weiteres Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Der nach Nordwesten ausgerichtete Balkon bietet einen schönen Ausblick auf das Bautzner Villenviertel. Das Bad ist mit einer Badewanne, einer Dusche, einem WC sowie einem Doppelwaschtisch ausgestattet. Ergänzend verfügt die Wohnung über ein Gäste-WC mit Waschtisch. In Küche und Badezimmer sind Boden und Wände mit Fliesen versehen. Schlafzimmer, Wohnzimmer und Flur verfügen über einen Parkettboden. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung mit Plattenheizkörpern und zentraler Warmwasserbereitung. Zur Wohnung gehören ein Stellplatz im Hofbereich sowie ein Kellerabteil, die im Kaufpreis enthalten sind. Darüber hinaus steht der Wohnung ein eigener Waschmaschinenanschluss im Kellergeschoss zur Verfügung.

Die Wandoberflächen sind mit Raufasertapete versehen, welche stellenweise Stockflecken aufweisen.

SONSTIGES

Baujahr: 1905

Heizungsart: Gas-Heizung

Befeuerung/Energieträger: Erdgas leicht

Der Verkauf findet freihändig statt. Wir handeln im direkten Auftrag des Eigentümers. Alle Angaben, Abmessungen, Darstellungen und Preisangaben sind nach bestem Wissen und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber bzw. Dritten übermittelt wurden. Alle Angaben beruhen auf Vorabinformationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum, Zwischenverkauf/-vermietung und Preisänderung bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma REPPE IMMOBILIEN GMBH die in den Objektdetails aufgeführte Maklerprovision. Die Provision

REPPE

IMMOBILIEN

errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. REPPE IMMOBILIEN GMBH Weigangstraße 1 | 02625 Bautzen T: +49 (0) 3591 53 26 26 F: +49 (0) 3591 53 25 46 M: info@reppe-immobilien.de Internet: www.reppe-immobilien.de Geschäftsführer: Frank Reppe Amtsgericht Dresden HRB 16388 Wir bitten um Verständnis, dass wir nur vollständige, schriftliche Anfragen (E-Mail, Fax, Brief) mit Namen, Anschrift und Telefonnummer beantworten können. Das Objekt kann nach vorheriger Absprache kurzfristig besichtigt werden.

ANSPRECHPARTNER

Herr Cornelius Reppe

REPP E

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Ansicht



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Wohnhaus-Nordansicht

REPP E

IMMOBILIEN



Erker



Wohnzimmer

REPP E

IMMOBILIEN



Blick aus dem Erker in die Küche



Küchenbereich

REPPE

IMMOBILIEN



Blick zu Wohnzimmer



Wohnbereich 2

REPPE

IMMOBILIEN



Wohnzimmer mit Austritt zum Balkon

Präsentiert durch FLOWFACT 2017

RE P P E

IMMOBILIEN



Bad

REPPE

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Gäste-WC

REPP E

IMMOBILIEN



Flur



Blick in das Villenviertel

RE P P E

IMMOBILIEN



Treppenaufgang

REPPE

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Kellerbereich



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Hofbereich mit PKW Stellplätzen

REPPE

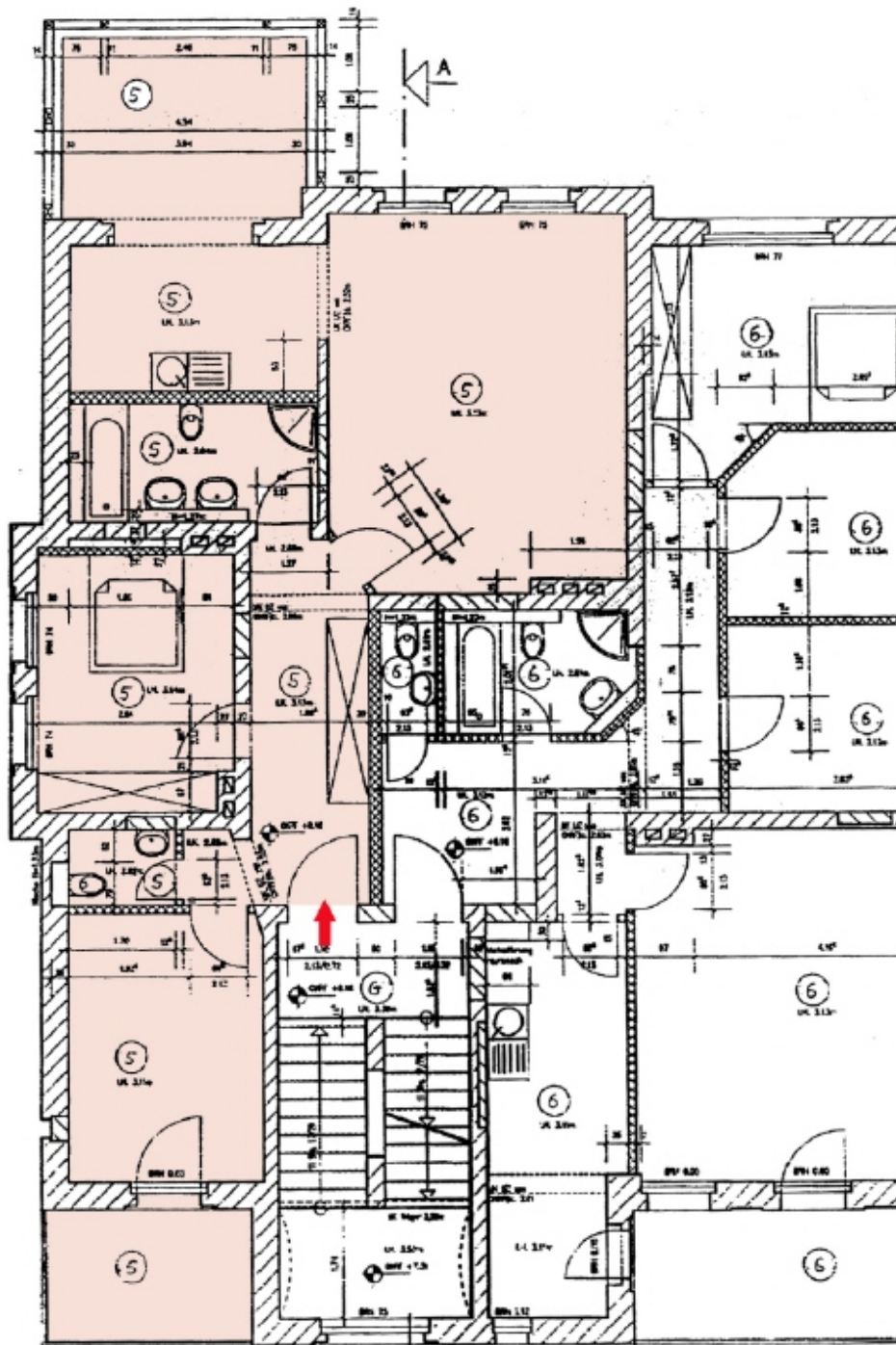
IMMOBILIEN



Wiesenfläche- Gartenbereich

REPP E

IMMOBILIEN



Grundriss ETW Nr. 5

Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Grundriss

REPPE

IMMOBILIEN



Lage Geoportal



Luftbild Geoportal