

## EINFAMILIENHAUS IN DER BAUTZNER SEIDAU



<b>Exposé-ID:</b>	3925
<b>Objektart:</b>	Einfamilienhaus
<b>Lage:</b>	02625 Bautzen
<b>Grundstücksfläche:</b>	520,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Käuferprovision:</b>	3570,00 € zzgl. gesetzl. MwSt.
<b>Kaufpreis:</b>	65.000,00 €

## OBJEKTBSCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine Doppelhaushälfte im Bautzener Stadtteil Seidau. Das unterkellerte Wohnhaus wurde vermutlich um 1925 errichtet und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 70 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen. Im Kellergeschoss stehen zusätzlich rund 35 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung. Nach 1990 wurden am Gebäude Sanierungsarbeiten vorgenommen. Die technische Ausstattung entspricht jedoch nicht mehr dem heutigen Standard und erfordert eine umfassende Modernisierung. Eine Ausnahme bildet das Badezimmer im Erdgeschoss, das sich in einem zeitgemäßen Zustand befindet. Das Dachgerstoß ist vermutlich ausbaubar.

## LAGEBSCHREIBUNG

Die Immobilie befindet sich im Bautzener Stadtteil Seidau, unterhalb der Brücke B96 (Hoyerswerdaer Straße), in einem nördlich der Altstadt gelegenen Wohngebiet. Die Umgebung ist überwiegend durch Anliegerverkehr geprägt und weist vorwiegend Wohnnutzung auf. Bautzen, eine Stadt mit rund 38.000 Einwohnern, liegt etwa 50 Kilometer östlich von Dresden am Übergang vom Lausitzer Bergland zum nordöstlich gelegenen Tiefland im Naturraum des Oberlausitzer Gefildes. Die Stadt gilt als kulturelles Zentrum der Oberlausitz und zeichnet sich durch eine starke mittelständische Wirtschaftsstruktur sowie eine dynamische Unternehmenslandschaft aus. Der Stadtteil Seidau liegt in unmittelbarer Nähe zur Bautzener Innenstadt und ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Einrichtungen des täglichen Bedarfs – wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten und medizinische Versorgung – befinden sich in kurzer Entfernung. Die nahegelegene B96 sowie die Autobahn A4 gewährleisten eine gute regionale und überregionale Erreichbarkeit.

## AUSSTATTUNG

Das Wohnhaus wurde in massiver Bauweise errichtet und verfügt über eine einfache Ausstattung. Im Rahmen bereits durchgeführter Sanierungsmaßnahmen wurden eine Gaszentralheizung installiert, isolierverglaste Kunststoffenster mit Außenrollläden eingebaut sowie das Badezimmer modernisiert. Darüber hinaus wurden die Fassade instandgesetzt und das Dach erneuert. Das Erdgeschoss (Hochparterre) umfasst einen Windfang, einen Flur, das Badezimmer sowie ein Wohnzimmer. Im Obergeschoss befinden sich ein weiterer Flur, die Küche und ein Wohnzimmer. Das Dachgeschoss wurde als Trockenboden genutzt und bietet zusätzliche Abstell- und Ausbaumöglichkeiten. Im Untergeschoss stehen zwei großzügige Kellerräume zur Verfügung. Hofseitig ist dem Gebäude ein Waschhaus mit separatem Zugang zugeordnet. Die Wärmeversorgung und Warmwasserbereitung erfolgen zentral über die Gasheizung, die Wohnräume sind mit Wandheizkörpern ausgestattet. Die auf dem Grundstück befindlichen Nebengebäude befinden sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand.

## SONSTIGES

Heizungsart: Zentralheizung

Befuerung/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. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Die Grundrisszeichnungen sind nicht maßstabsgetreu, entsprechen aber annähernd den Raumaufteilungen. Sie dienen lediglich zum Veranschaulichen der vorhandenen Wohn- und Nutzflächen.

Für das Haus liegt derzeit noch kein Energieausweis vor. Dieser ist bereits beauftragt und wird zeitnah nachgereicht werden.

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma REPPE IMMOBILIEN GMBH die in den Objektdetails aufgeführte Maklerprovision. Die Provision 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

RE P P E

---

IMMOBILIEN

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 (priv Gebhard Ullrich

# REPPE

IMMOBILIEN



Ansicht



Ansicht Rückseite

# REPPE

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Bad



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Küche

# REPPE

IMMOBILIEN



Zimmer



Keller

# RE P P E

IMMOBILIEN

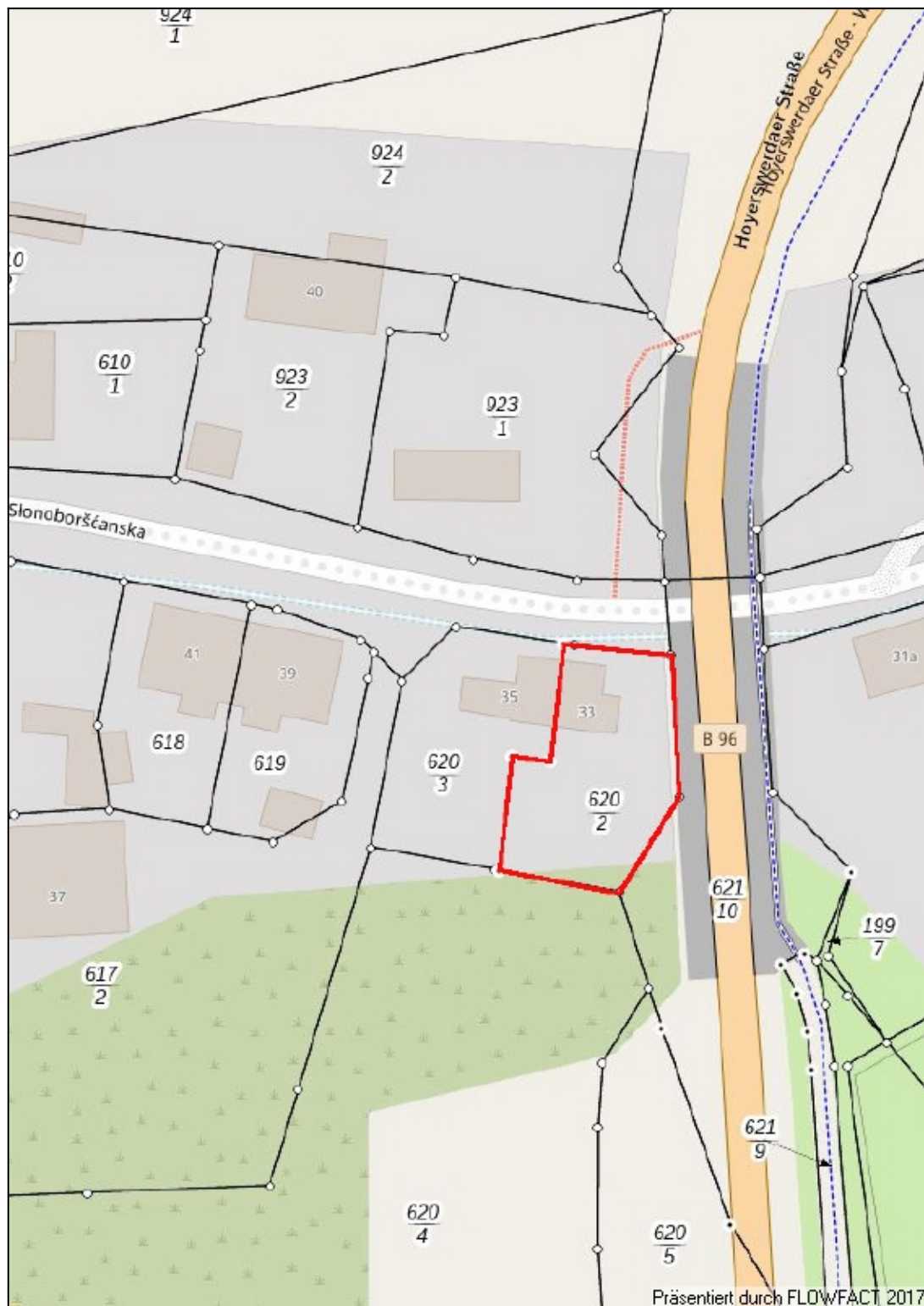


Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Dachboden ausbaubar

# REPPE

IMMOBILIEN



Lage-Geoportal

# REPPE

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Luftbild-Geoportal