

Görlitz

Charmante maison mitoyenne chargée d'histoire et au potentiel polyvalent

CODE DU BIEN: 25382035



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 115.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 61,55 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 176 m²

CODE DU BIEN: 25382035 - 02826 Görlitz

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25382035 - 02826 Görlitz

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25382035	Prix d'achat	115.000 EUR
Surface habitable	ca. 61,55 m ²	Type de bien	Maison en bande centrale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	Modernisation / Rénovation	2000
Année de construction	1929	État de la propriété	A rénover

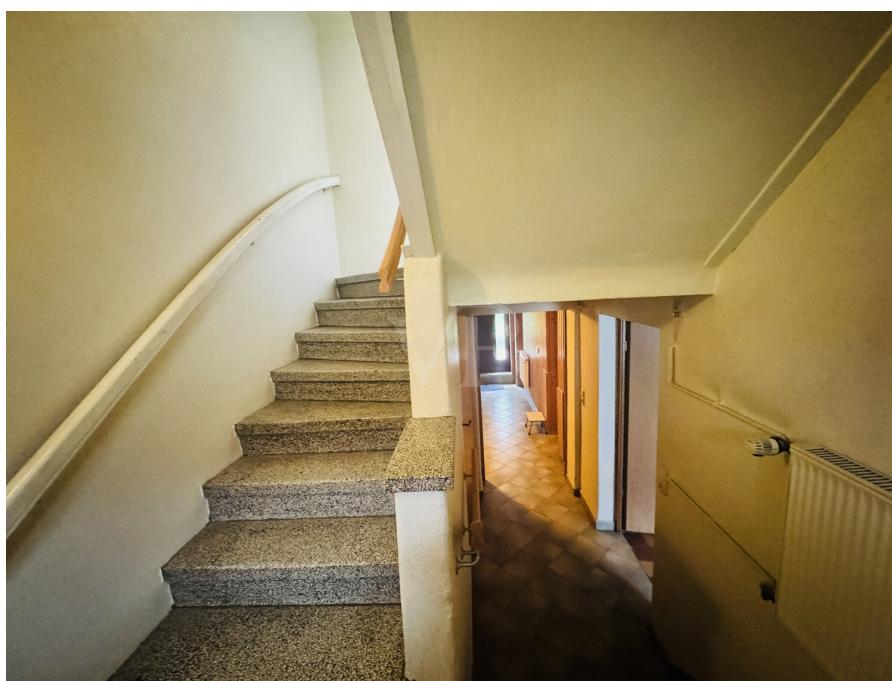
CODE DU BIEN: 25382035 - 02826 Görlitz

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 25382035 - 02826 Görlitz

La propriété



CODE DU BIEN: 25382035 - 02826 Görlitz

La propriété



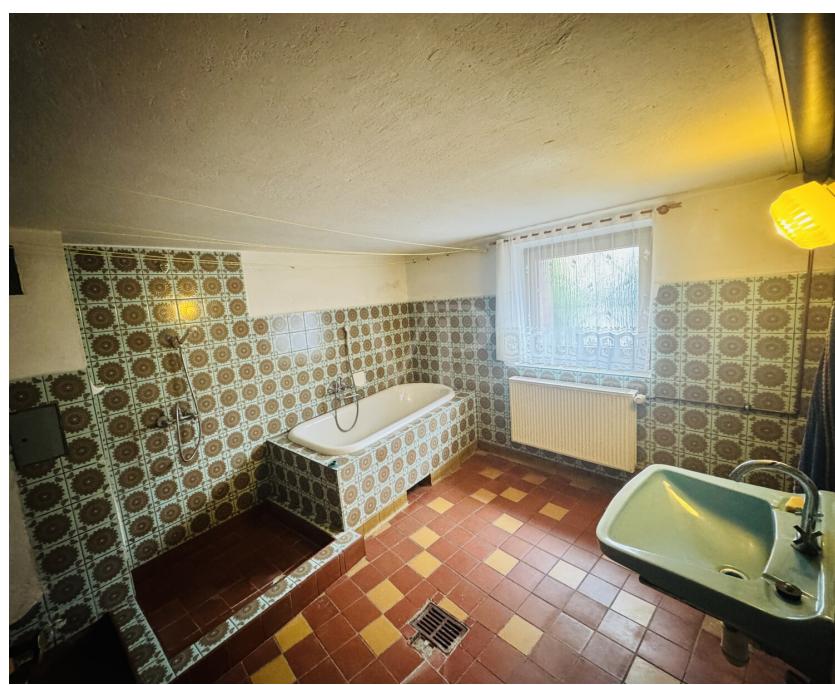
CODE DU BIEN: 25382035 - 02826 Görlitz

La propriété



CODE DU BIEN: 25382035 - 02826 Görlitz

La propriété



CODE DU BIEN: 25382035 - 02826 Görlitz

La propriété



CODE DU BIEN: 25382035 - 02826 Görlitz

La propriété



CODE DU BIEN: 25382035 - 02826 Görlitz

La propriété



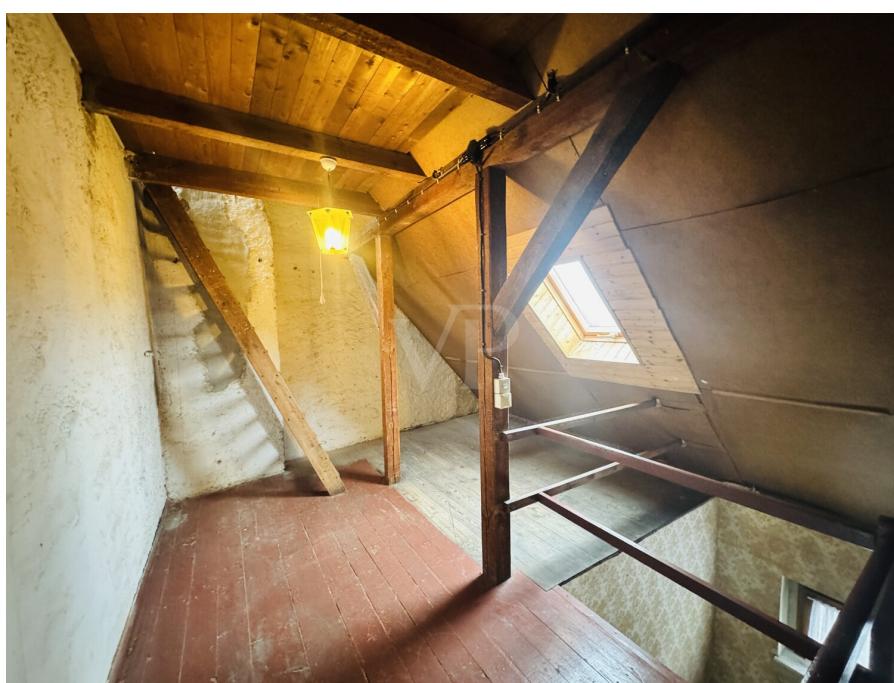
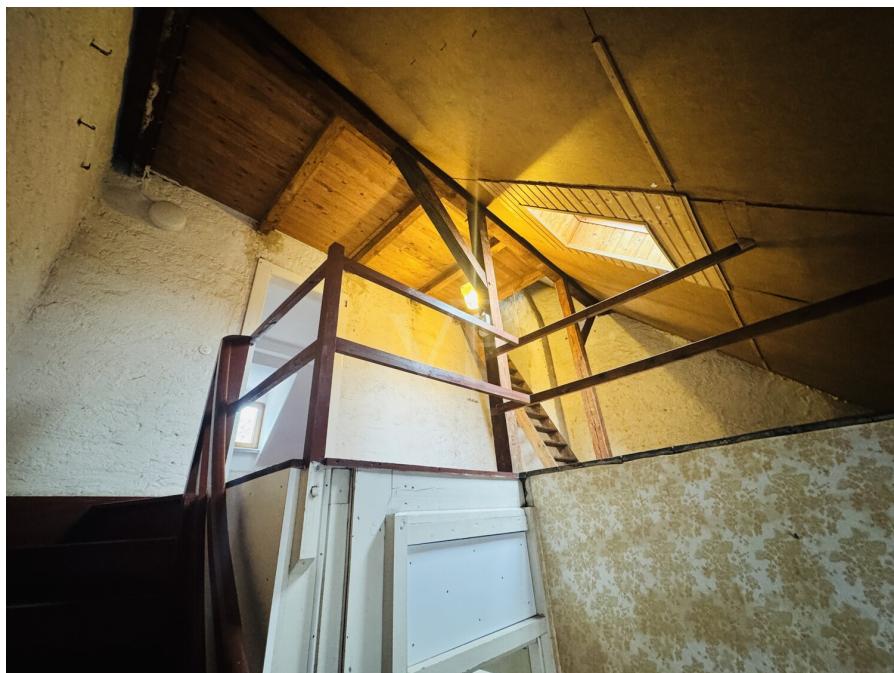
CODE DU BIEN: 25382035 - 02826 Görlitz

La propriété



CODE DU BIEN: 25382035 - 02826 Görlitz

La propriété



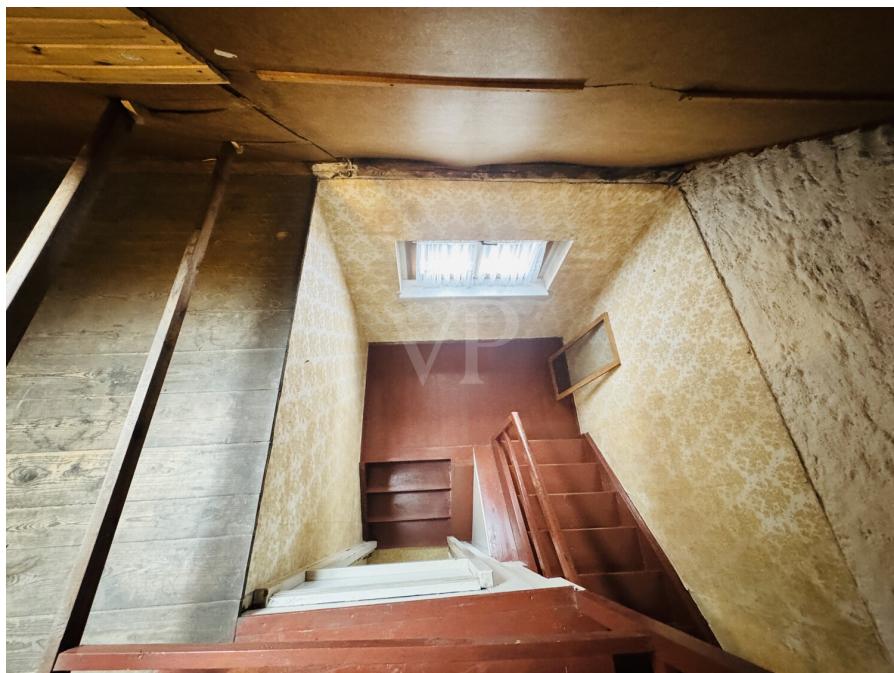
CODE DU BIEN: 25382035 - 02826 Görlitz

La propriété



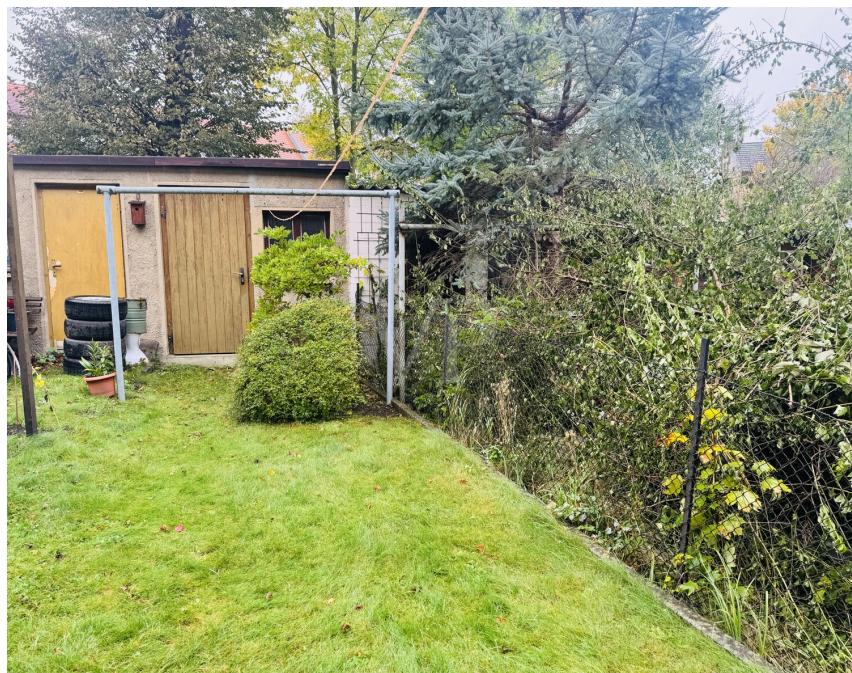
CODE DU BIEN: 25382035 - 02826 Görlitz

La propriété



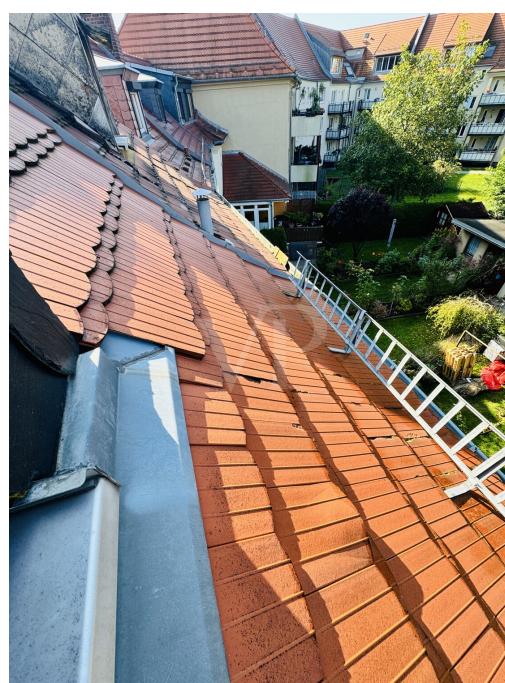
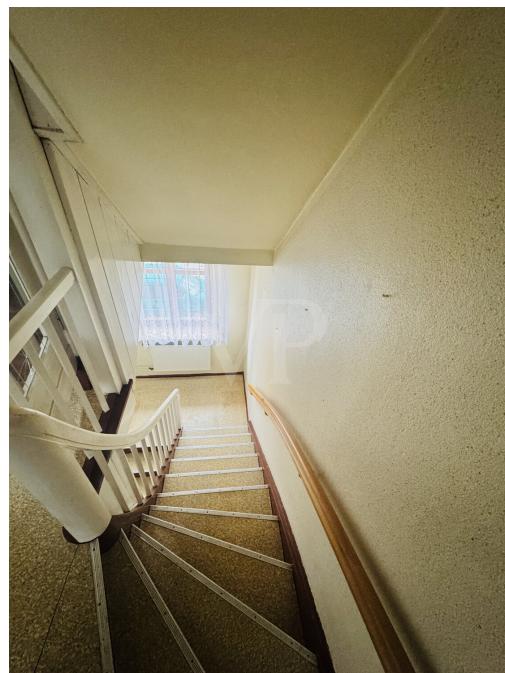
CODE DU BIEN: 25382035 - 02826 Görlitz

La propriété



CODE DU BIEN: 25382035 - 02826 Görlitz

La propriété



CODE DU BIEN: 25382035 - 02826 Görlitz

La propriété



CODE DU BIEN: 25382035 - 02826 Görlitz

La propriété



CODE DU BIEN: 25382035 - 02826 Görlitz

Une première impression

Dieses klassische und denkmalgeschützte Reihenmittelhaus, ursprünglich um 1929 errichtet, bietet auf ca. 61,55 m² Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 176 m² zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Die Immobilie ist städtebaulich und sozialgeschichtlich von Bedeutung, was ihr einen besonderen Charakter verleiht und sie zu einem geschätzten Bestandteil ihres Umfelds macht.

Die insgesamt vier Zimmer verteilen sich auf zwei Ebenen und sorgen für eine kompakte, dennoch angenehm strukturierte Raumaufteilung.

Das Erdgeschoss erreichen Sie schon über wenige Stufen. Dort befindet sich der großzügige Flur. Von hier aus gelangen Sie in die funktionalen Nebenräume, darunter ein Raum für die Anschlüsse sowie ein separater Heizungsraum. Ein großes Badezimmer befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene. Der Flur führt Sie direkt in den Garten.

Im ersten Obergeschoss erwartet Sie das helle Wohnzimmer, das ausreichend Platz für gemütliche Stunden bietet. Ergänzt wird diese Etage durch die Küche die sich direkt nebenan befindet.

Das Obergeschoss beherbergt zwei weitere, gut geschnittene Zimmer. Hier lassen sich neben dem Schlafzimmer komfortabel ein Kinderzimmer oder Bürozimmer einrichten, sodass die Immobilie sowohl für Singles, Paare als auch kleine Familien passend ist.

Das Grundstück mit rund 176 m² ist pflegeleicht angelegt und punktet mit einem Garten, der Raum für individuelle Freizeitgestaltung lässt. Ein Schuppen im hinteren Gartenbereich ermöglicht zusätzliche Staufläche für Gartengeräte oder Fahrräder. Die Substanz des Hauses entspricht dem Baujahr, wurde jedoch fortlaufend an die Anforderungen der Zeit angepasst. So wurde die Heizungsanlage 1994 erweitert und der Wärmetauscher zuletzt im Jahr 2023 erneuert. Auch die Holzisolierglasfenster wurden 1994 verbaut, sorgen für angemessenen Schallschutz und eine behagliche Wohnatmosphäre. Die Fassade erhielt 1995 eine Erneuerung und trägt so zu einem gepflegten Erscheinungsbild bei.

Der Renovierungsbedarf der Immobilie eröffnet Käufern die Möglichkeit, eigene Wohnvorstellungen und moderne Ansprüche umzusetzen. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen und bietet eine solide Grundlage für weitere Individualisierungsmaßnahmen. Das Haus besticht insbesondere durch seine

geschichtliche Bedeutung im Stadtbild und das wertige, typische Erscheinungsbild eines Reihenhauses aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts.

Die zentrale Lage sorgt für eine gute Erreichbarkeit sämtlicher Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten. Gleichzeitig profitiert die Wohngegend von einer angenehmen Nachbarschaft und einer gewachsenen Infrastruktur.

Diese Immobilie richtet sich an Käufer, die den Charme historischer Häuser schätzen und bereit sind, mit eigenen Ideen und Engagement neuen Wohnraum zu gestalten. Gerne stehen wir Ihnen für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung, um Ihnen das Potenzial dieses Hauses vor Ort zu zeigen.

CODE DU BIEN: 25382035 - 02826 Görlitz

Détails des commodités

- Städtebaulich und sozialgeschichtlich von Bedeutung
- Denkmalgeschütztes Reihenhaus
- Baujahr ca. 1929
- Massivbau
- 4 Zimmer
- Wohnfläche 61,55 m²
- Grundstück 176 m²
- Erweiterung der Heizungsanlage 1994
- Holzisolierglasfenster 1994
- Fassade 1995
- Wärmetauscher erneuert 2023
- Garten mit Schuppen

CODE DU BIEN: 25382035 - 02826 Görlitz

Tout sur l'emplacement

Görlitz besticht durch seine Rolle als lebendige Kreisstadt an der deutsch-polnischen Grenze, die eine harmonische Verbindung von historischer Substanz und moderner Infrastruktur bietet. Trotz demografischer Herausforderungen überzeugt die Stadt mit einer soliden wirtschaftlichen Basis und einem vielfältigen kulturellen Leben, das Familien ein sicheres und bereicherndes Umfeld schafft. Die strategische Lage ermöglicht zudem eine ausgezeichnete Anbindung an regionale und grenzüberschreitende Verkehrswege, was den Alltag angenehm und flexibel gestaltet.

Für Familien eröffnet die Stadt ein besonders einladendes Wohnumfeld, das durch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und eine freundliche Gemeinschaft geprägt ist. In unmittelbarer Nähe finden sich vielfältige Sportanlagen und großzügige Spielplätze, die Kinder zu Bewegung und Entdeckung einladen – nur wenige Minuten zu Fuß entfernt. Die grünen Oasen wie der Brautwiesenpark oder das Birkenwäldchen bieten Raum für erholsame Spaziergänge und gemeinsame Stunden im Freien, die das Familienleben bereichern.

Das Bildungsangebot in Görlitz ist umfassend und bestens erreichbar: Kindergärten wie der Hort Melanchtonschule und die TurBienchen sind in nur etwa zwei bis drei Minuten zu Fuß erreichbar, während Grund- und Oberschulen in einem Radius von wenigen Gehminuten liegen. Diese Nähe garantiert kurze Wege für die Kleinen und schafft eine vertrauensvolle Basis für eine bestmögliche Förderung. Ergänzt wird das Angebot durch weiterführende Bildungseinrichtungen und eine Volkshochschule, die vielfältige Lernmöglichkeiten für alle Altersgruppen bieten.

Auch in puncto Gesundheit und Versorgung zeigt sich Görlitz familienfreundlich: Apotheken, Ärzte und Kliniken sind innerhalb von zehn bis zwanzig Gehminuten erreichbar, was Sicherheit und Komfort im Alltag gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten wie REWE und Nahkauf sind ebenfalls schnell zu Fuß erreichbar und ermöglichen eine stressfreie Versorgung mit frischen Lebensmitteln und allem Notwendigen.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Bus- und Straßenbahnstationen in unmittelbarer Nähe – beispielsweise nur zwei Minuten zum Busbahnhof Görlitz Frauenburgstraße – rundet das familienfreundliche Gesamtbild ab und erleichtert die Mobilität für Groß und Klein.

Diese Kombination aus sicherer Infrastruktur, vielfältigen Bildungs- und

Freizeitangeboten sowie einer lebendigen Gemeinschaft macht Görlitz zu einem idealen Ort für Familien, die Wert auf ein harmonisches, zukunftsorientiertes und lebenswertes Umfeld legen. Hier finden Sie den Raum, in dem Ihre Familie wachsen und gedeihen kann.

CODE DU BIEN: 25382035 - 02826 Görlitz

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25382035 - 02826 Görlitz

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Margarete Schott

Demaniplatz 26, 02826 Görlitz
Tel.: +49 3581 - 66 11 773
E-Mail: goerlitz@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com