

Zittau

# Charmantes Zweifamilienhaus in Zittau

CODE DU BIEN: 26382010



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

**PRIX D'ACHAT: 189.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 970 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26382010 - 02763 Zittau**

- **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: 26382010 - 02763 Zittau**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26382010</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 160 m<sup>2</sup></b>
<b>Pièces</b>	<b>6</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>2</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1935</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x surface libre, 1 x Garage</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>189.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison bifamiliale</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>

**CODE DU BIEN: 26382010 - 02763 Zittau**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel lourd	Consommation d'énergie	451.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	17.11.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1935

CODE DU BIEN: 26382010 - 02763 Zittau

## La propriété



CODE DU BIEN: 26382010 - 02763 Zittau

## La propriété



CODE DU BIEN: 26382010 - 02763 Zittau

## La propriété



CODE DU BIEN: 26382010 - 02763 Zittau

## La propriété



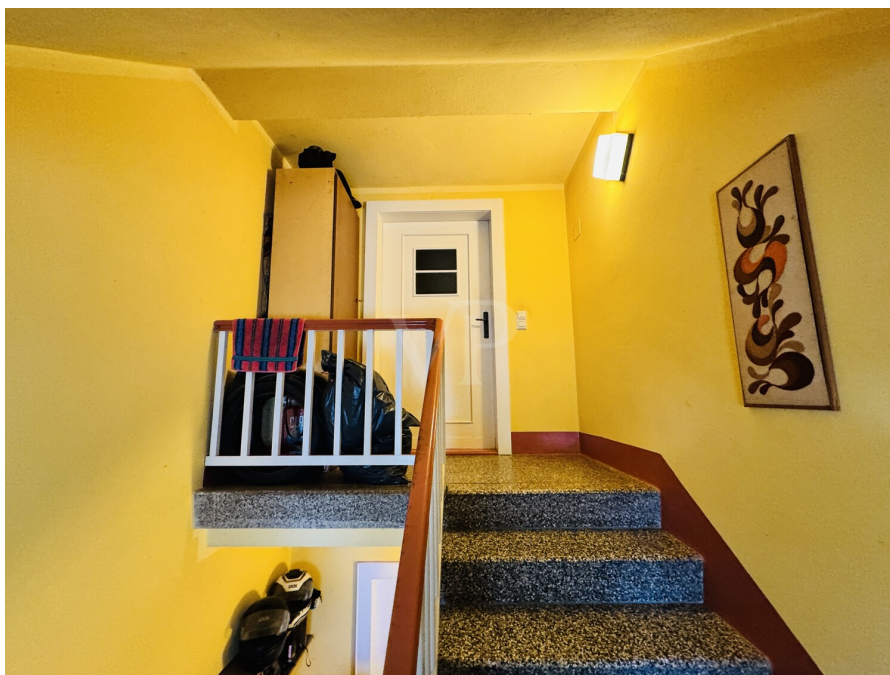
CODE DU BIEN: 26382010 - 02763 Zittau

## La propriété



CODE DU BIEN: 26382010 - 02763 Zittau

## La propriété



CODE DU BIEN: 26382010 - 02763 Zittau

## La propriété



CODE DU BIEN: 26382010 - 02763 Zittau

## La propriété



CODE DU BIEN: 26382010 - 02763 Zittau

## La propriété



CODE DU BIEN: 26382010 - 02763 Zittau

## La propriété



CODE DU BIEN: 26382010 - 02763 Zittau

## La propriété



CODE DU BIEN: 26382010 - 02763 Zittau

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26382010 - 02763 Zittau**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26382010 - 02763 Zittau**

## Une première impression

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus präsentiert sich als interessante Immobilie aus dem Baujahr 1935 und bietet auf einer Wohnfläche von circa 160 m<sup>2</sup> vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus steht auf einem Grundstück von etwa 970 m<sup>2</sup>, zu dem zusätzlich eine von der Stadt Zittau gepachtete Fläche von rund 420 m<sup>2</sup> gehört. Damit eröffnet sich ein großzügiges Gesamtareal, das verschiedene Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten bereithält.

Die Immobilie verfügt über insgesamt sechs Zimmer, davon zwei Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Im Erdgeschoss steht eine Einheit leer und bietet damit Raum für eigene Wohnideen, während das Obergeschoss derzeit vermietet ist. Die aktuellen Ist-Mieteinnahmen aus der Vermietung belaufen sich auf 5.890 € jährlich. Durch eine vollständige Vermietung wäre eine Soll-Mieteinnahme von mind. 11.780 € pro Jahr erreichbar, was dem Haus zusätzliche Attraktivität und Flexibilität sowohl für Selbstnutzer als auch für Investoren verleiht.

Der Vollkeller bietet wertvolle Stau- und Nutzfläche, ergänzt durch einen teilweise ausgebauten Dachboden. Hier befinden sich zwei Kammern und zusätzliche Abstellräume, wobei dieser Bereich nicht gedämmt ist. Die Gestaltungsmöglichkeiten im Dachgeschoss können individuell angepasst werden, um den vorhandenen Raum optimal auszuschöpfen.

Für komfortables Parken stehen insgesamt drei Stellplätze zur Verfügung, davon eine Garage sowie zwei Außenstellplätze. Ein Schuppen sowie ein massives Gewächshaus im Garten bieten weitere praktische Nutzungsmöglichkeiten, sei es für Freizeit, Hobby oder als Stauraum.

Die Heizungsart des Hauses basiert auf Etagenheizungen, die mittels Gas betrieben werden. Dies ermöglicht eine unabhängige und flexible Beheizung der einzelnen Wohneinheiten und kann somit den individuellen Bedürfnissen der Bewohner gerecht werden.

Das Zusammenspiel aus großzügiger Grundstücksfläche, der auf zwei Wohneinheiten verteilten Wohnfläche und flexibler Nutzungsmöglichkeiten zeichnet dieses Zweifamilienhaus aus. Selbstnutzer finden hier ebenso attraktive Rahmenbedingungen wie Kapitalanleger. Die gepachtete zusätzliche Grundstücksfläche erweitert das Potenzial der Immobilie deutlich und bietet Raum für vielfältige Projekte.

Die Lage und die Ausstattung machen dieses Haus sowohl für Familien als auch für Paare oder Mehrgenerationen-Wohnen interessant. Gleichzeitig profitieren Investoren von den

**strukturierten Mieteinnahmen und der Möglichkeit, verschiedene Optionen der Eigennutzung oder Vermietung flexibel umzusetzen.**

**Interessenten, die auf der Suche nach einer Immobilie mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten und großem Entwicklungspotenzial sind, erhalten mit diesem Zweifamilienhaus eine ansprechende Möglichkeit. Für weiterführende Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.**

**CODE DU BIEN: 26382010 - 02763 Zittau**

## **Détails des commodités**

- Zweifamilienhaus
- Baujahr ca.1935
- Wohnfläche: ca. 160,00 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 970,00 m<sup>2</sup>
- zusätzlich von der Stadt Zittau gepachtete Grundstücksfläche von ca. 420 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 6
- Erdgeschoss: leerstehend/Eigennutzung
- Obergeschoss: vermietet
- Ist-Mieteinnahmen pro Jahr: 5.890 €
- Soll-Mieteinnahmen pro Jahr: 11.780 €
- Vollunterkellert
- Dachboden: teilweise ausgebaut, zwei Kammern und Abstellräume, nicht gedämmt
- Stellplätze - 1 Garage - 2 Stellplätze
- Nebengebäude: Schuppen und massives Gewächshaus im Garten
- Heizung: Etagenheizungen, Erdgas

**CODE DU BIEN: 26382010 - 02763 Zittau**

## **Tout sur l'emplacement**

**Zittau liegt im äußersten Südosten des Freistaates Sachsen im landschaftlich reizvollen Dreiländereck Deutschland–Polen–Tschechien. Die Stadt befindet sich im Landkreis Görlitz und ist eingebettet zwischen dem Zittauer Gebirge und dem Vorland der Oberlausitz.**

**Die besondere Grenzlage verleiht Zittau eine hohe internationale Bedeutung. Die polnische Stadt Bogatynia sowie das tschechische Liberec sind in kurzer Zeit erreichbar und prägen die wirtschaftlichen sowie kulturellen Beziehungen der Region.**

**Das Stadtbild ist geprägt von einer historischen Altstadt mit sanierten Bürgerhäusern, großzügigen Plätzen und zahlreichen denkmalgeschützten Gebäuden. Gleichzeitig bietet Zittau eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinischer Versorgung, Hochschule und vielfältigen Freizeitangeboten.**

**Durch die Kombination aus naturnaher Umgebung – insbesondere dem beliebten Naherholungsgebiet Zittauer Gebirge – und urbaner Infrastruktur bietet Zittau eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Die Stadt eignet sich gleichermaßen für Familien, Berufspendler, Studierende und Ruhesuchende, die eine attraktive Lage mit internationalem Bezug schätzen.**

**CODE DU BIEN: 26382010 - 02763 Zittau**

## **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: 26382010 - 02763 Zittau**

## Contact

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

**Margarete Schott**

---

**Demianiplatz 26, 02826 Görlitz**

**Tel.: +49 3581 - 66 11 773**

**E-Mail: [goerlitz@von-poll.com](mailto:goerlitz@von-poll.com)**

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

---

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