Görlitz

Kapitalanlage vis-à-vis des Theaters

??????? ????????: 24382006

???? ??????: 399.000 EUR • ?????????: ca. 627 m^2 • ???????: 20 • ?????? ???: 1.200 m^2

??????? ????????: 24382006 - 02826 Görlitz

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24382006 - 02826 Görlitz

?? ??? ?????

??????? ????????	24382006
?????????	ca. 627 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	20
????????? ??? ????????	7
????????	7
???? ??????????	1896
????? ??????????	3 x ?????????? ????? ??????????, 4 x ??????

???? ??????	399.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	1996
??????? ??????????	??????
????????? ?????	ca. 160 m²
??????	???????, ????????

??????? ????????: 24382006 - 02826 Görlitz

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ??????? ?????????	?????????????? ?????????	KEIN
???? ?????????	?????		

??????? ????????: 24382006 - 02826 Görlitz

?? ???????

??????? ????????: 24382006 - 02826 Görlitz

?? ???????

??????? ????????: 24382006 - 02826 Görlitz

?? ???????

??????? ????????: 24382006 - 02826 Görlitz

?? ???????

??????? ????????: 24382006 - 02826 Görlitz

?? ???????

??????? ????????: 24382006 - 02826 Görlitz

?? ???????

??????? ????????: 24382006 - 02826 Görlitz

?? ???????

??????? ????????: 24382006 - 02826 Görlitz

?? ???????

??????? ????????: 24382006 - 02826 Görlitz

?? ???????

??????? ????????: 24382006 - 02826 Görlitz

?? ???????

??????? ????????: 24382006 - 02826 Görlitz

?? ???????

??????? ????????: 24382006 - 02826 Görlitz

?? ???????

??????? ????????: 24382006 - 02826 Görlitz

?? ???????

??????? ????????: 24382006 - 02826 Görlitz

?? ???????

??????? ????????: 24382006 - 02826 Görlitz

?? ???????

??????? ????????: 24382006 - 02826 Görlitz

?? ???????

??????? ????????: 24382006 - 02826 Görlitz

?? ???????

??????? ????????: 24382006 - 02826 Görlitz

?? ???????

??????? ????????: 24382006 - 02826 Görlitz

??????

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 24382006 - 02826 Görlitz

??? ????? ????????

Dieses eindrucksvolle Wohn- und Geschäftshaus im Herzen von Görlitz bietet mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 627 m² und einem großzügigen Grundstück von ca. 1.200 m² eine seltene Gelegenheit für Investoren und Eigennutzer, die historischen Charme mit zeitgemäßer Funktionalität verbinden möchten.

Das Ensemble blickt auf eine beeindruckende Geschichte zurück, die bis ins 15. Jahrhundert reicht und ist fester Bestandteil des historischen Stadtbildes von Görlitz. Das Hauptgebäude, im Jahr 1896 errichtet, umfasst sieben Wohnungen, davon derzeit sechs vermietet, sowie eine attraktive Gewerbeeinheit (ca. 160 m² im Erdgeschoss), die aktuell ebenfalls vermietet ist. Pro Etage befinden sich jeweils zwei Wohneinheiten, was eine übersichtliche und harmonische Struktur gewährleistet.

Die Wohnungen bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben sind die zwei attraktiven Außenflächen: Eine Wohnung verfügt über eine Terrasse, während die Dachgeschosswohnung mit einer Dachterrasse zum Verweilen einlädt. Die Ausstattung der Immobilie entspricht solider Normalqualität und wurde fortlaufend gepflegt. Modernisierungen fanden zwischen 1995 und 2005 statt; dabei wurden unter anderem Etagenheizungen und moderne Thermeinheiten eingebracht sowie teilweise Fenster und Bäder erneuert. Die Heizungsanlage im vierten Obergeschoss stammt aus dem Jahr 2019 und die Wohnung im 2. Obergeschoss zur Straßenseite wurde 2022 renoviert. Die unvermietete Wohnung ist bezugsfrei und ermöglicht eine flexible Nutzung sowie eine freie und kreative Raumgestaltung.

Ein zusätzlicher Mehrwert ist die großzügige Lagerfläche von ca. 600 m² im Innenhof, die mit ihrem Loft-Charakter sowohl für Gewerbe als auch als innovativer Stauraum genutzt werden kann. Über den vier Garagen im Hof befindet sich eine separate Anliegerwohnung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Neben den Garagen stehen weitere Stellplätze zur Verfügung, die den Komfort für Bewohner und Mieter erhöhen.

Grünflächen und ein Garten im Innenhof laden zu entspannten Momenten im Freien ein. Die gepflegte Anlage zeigt sich in einem sehr guten Zustand und spiegelt die Wertschätzung der historischen Substanz wider. Das Gesamtobjekt wurde durch eine ehemalige Näherei und Tischlerei geprägt und eröffnet durch die beständige Vermietung solide Perspektiven: Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beträgt 31.347,36 €, das langfristige Potenzial liegt bei einer Soll-Miete von 38.567,64 € pro Jahr.

Die Lage mitten in Görlitz verbindet kulturellen Reichtum mit sämtlichen Annehmlichkeiten urbanen Lebens. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie attraktive Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sind bequem erreichbar.

Dieses Wohn- und Geschäftshaus überzeugt durch seine Verbindung von Tradition und moderner Nutzung, den gepflegten Zustand und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieses außergewöhnlichen Angebots.

??????? ????????: 24382006 - 02826 Görlitz

????????????? ??? ???????

- lange und vielfältige Geschichte, bis ins 15. Jahrhundert
- Teil des historischen Stadtbildes von Görlitz
- ehemalige Näherei und Tischlerei
- Baujahr 1896
- Wohnhaus (Haupthaus) Wohnfläche insgesamt ca. 627 m²
- vermietete Gewerbeeinheit im EG ca. 160 m²
- Unsichtbarer Mehrwert- Lagerfläche im Hof inklusive ca. 600 m²
- Grundstücksfläche ca. 1200 m²
- Modernisierungen in der Zeit von 1995 - 2005
(Einbau von Etagenheizungen, Thermen,
teilweise Fenster, Bäder etc.)
- Heizungstherme im 4 OG wurden 2019 erneuert
- Wohnung im 2 OG Straßenseite wurde 2022 renoviert
- 7 Wohnungen davon 6 vermietet
- die unvermietete Wohnung ist bezugsfrei und ermöglicht eine flexible Nutzung sowie eine freie und kreative Raumgestaltung
- jeweils 2 Wohneinheiten pro Etage
- eine Wohnung hat eine Terrasse, die Dachgeschosswohnung eine Dachterrasse
- EG Gewerbeeinheit von 160 m² vermietet
- Gesamt IST Miete 31.347,36 ,- € im Jahr,
-> SOLL Miete 38.567,64 €
- 4 Garagen und Stellplätze im Innenhof
- Garten mit Grünfläche
- über den Garagen liegt eine Anliegerwohnung
- edle Lagerräume im Hof mit Loft Flair

??????? ????????: 24382006 - 02826 Görlitz

??? ??? ??? ??????????

Görlitz ist die östlichste Stadt Deutschlands an der polnischen Grenze. Sie ist für ihre gut erhaltene Altstadt bekannt oder auch als Stadt der Türme, deren Gebäude aus verschiedenen Epochen stammen und eine Vielfalt an Architekturstilen aufweisen. Die spätgotische Peterskirche zeichnet sich durch ihre 2 Türme und die Sonnenorgel aus dem frühen 18. Jahrhundert aus. Der aus der Frührenaissance stammende Schönhof und die angrenzenden Gebäude beherbergen das Schlesische Museum mit Ausstellungen zur deutschen, polnischen und tschechischen Kunst und Geschichte.
Die Stadt wird auch als Görliwood bezeichnet, was auf über 100 Filme hinweist, wie Wolfsland, Grand Budapest Hotel.

Es bestehen vielerlei Möglichkeiten der Freizeitgestaltung wie Schwimmen, Bowlen, Reiten, Wandern, Fahrrad fahren oder die faszinierenden Städte der Region, Deutschland, Polen und Tschechien zu erkunden.
Die Gegend ist durch Wald- und Wiesenlandschaften geprägt und bietet die perfekte Umgebung für naturverbundene Menschen.

Durch die A4 können die Städte Bautzen und Bresslau (in Polen) gut erreicht werden. Die Landeshauptstadt Dresden liegt mit dem PKW ca. 1 Stunde entfernt. Innerhalb von wenigen Minuten ist die polnische Grenze mit dem Auto oder zu Fuß überquert.

Görlitz selbst und die angrenzenden Gemeinden Markersdorf und Kodersdorf verfügt über wachsende Industrie- und Gewerbegebiete mit aufstrebenden Gewerben.

??????? ????????: 24382006 - 02826 Görlitz

????? ???????????

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
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.

??????? ????????: 24382006 - 02826 Görlitz

??????????? ?????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Margarete Schott

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com