

Görlitz

Charmantes Reihenmittelhaus mit Historie und vielseitigem Potenzial

????????? ??????????: 25382035



www.von-poll.com

???? ??????: 115.000 EUR • ??????????: ca. 61,55 m² • ?????????: 4 • ??????? ????: 176 m²

??????? ???????: 25382035 - 02826 Görlitz

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

??????? ???????: 25382035 - 02826 Görlitz

?? ??? ??????

??????? ???????:	25382035	???? ??????	115.000 EUR
??????????	ca. 61,55 m ²	??????????	Käuferprovision
????? ??????	????????????? ?????		beträgt 3,57 % (inkl.
????????	4		MwSt.) des
???? ???????????	1929		beurkundeten
		???? ?????????????	Kaufpreises
			2000

??????? ???????: 25382035 - 02826 Görlitz

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

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

???????? ?????: 25382035 - 02826 Görlitz

?? ???????



??????? ???????: 25382035 - 02826 Görlitz

?? ????????



??????? ?????????: 25382035 - 02826 Görlitz

?? ????????



??????? ???????: 25382035 - 02826 Görlitz

?? ????????



??????? ???????: 25382035 - 02826 Görlitz

?? ????????



???????? ?????????: 25382035 - 02826 Görlitz

?? ????????



???????? ?????: 25382035 - 02826 Görlitz

?? ???????



??????? ?????????: 25382035 - 02826 Görlitz

?? ????????



???????? ?????: 25382035 - 02826 Görlitz

?? ???????



??????? ???????: 25382035 - 02826 Görlitz

?? ????????



???????? ?????: 25382035 - 02826 Görlitz

?? ???????



??????? ???????: 25382035 - 02826 Görlitz

?? ????????



??????? ???????: 25382035 - 02826 Görlitz

?? ????????



??????? ???????: 25382035 - 02826 Görlitz

?? ????????



??????? ???????: 25382035 - 02826 Görlitz

?? ????????



??????? ???????: 25382035 - 02826 Görlitz

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

Dieses klassische und denkmalgeschützte Reihemittelhaus, 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.

??????? ???????: 25382035 - 02826 Görlitz

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

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

??????? ???????: 25382035 - 02826 Görlitz

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

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.

??????? ?????????: 25382035 - 02826 Görlitz

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

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25382035 - 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