Görlitz

Wohn- und Geschäftshaus im Herzen von Görlitz

??????? ????????: 25382017

???? ??????: 499.000 EUR • ?????????: ca. 497 m^2 • ?????? ???: 254 m^2

??????? ????????: 25382017 - 02826 Görlitz

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

??????? ????????: 25382017 - 02826 Görlitz

?? ??? ?????

??????? ????????	25382017
?????????	ca. 497 m²
????? ??????	??????????? ?????
???? ??????????	1805

???? ??????	499.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2018
??????? ?????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 220 m²
????????? ?????	ca. 160 m²
??????????? ?????	ca. 657 m²
??????	WC ??????????

??????? ????????: 25382017 - 02826 Görlitz

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

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

??????? ????????: 25382017 - 02826 Görlitz

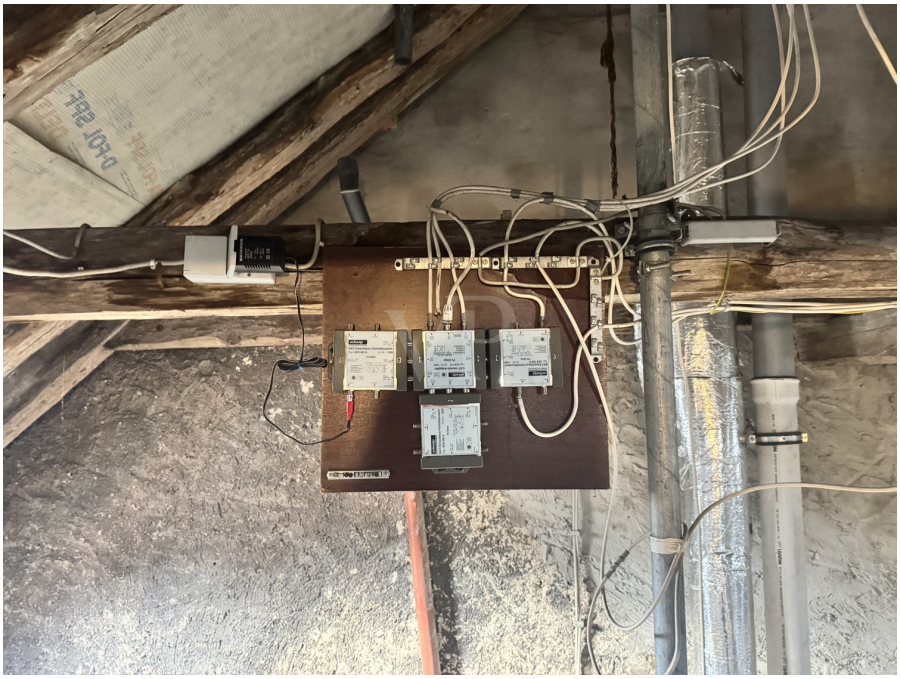
?? ???????

??????? ????????: 25382017 - 02826 Görlitz

?? ???????

??????? ????????: 25382017 - 02826 Görlitz

?? ???????

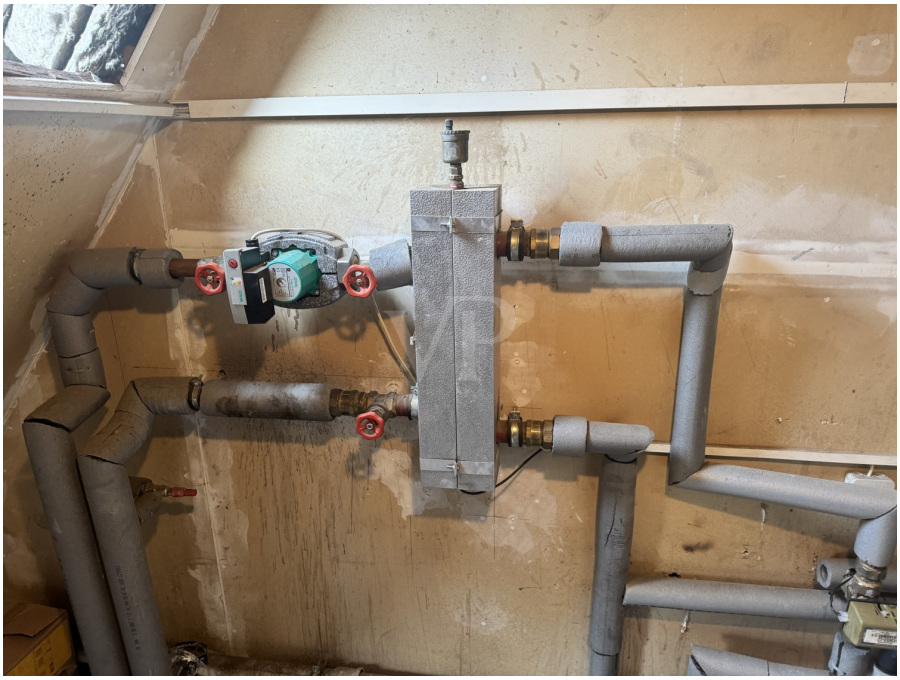


??????? ????????: 25382017 - 02826 Görlitz

?? ???????

??????? ????????: 25382017 - 02826 Görlitz

?? ???????



??????? ????????: 25382017 - 02826 Görlitz

?? ???????

??????? ????????: 25382017 - 02826 Görlitz

?? ???????

??????? ????????: 25382017 - 02826 Görlitz

?? ???????

??????? ????????: 25382017 - 02826 Görlitz

?? ???????

??????? ????????: 25382017 - 02826 Görlitz

?? ???????

??????? ????????: 25382017 - 02826 Görlitz

?? ???????

??????? ????????: 25382017 - 02826 Görlitz

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

Dieses im Jahr 1805 errichtete Mehrfamilienhaus präsentiert sich als gepflegtes Zinshaus/Renditeobjekt in sehr zentraler Lage. Das dreigeschossige Gebäude wurde 1995 umfassend kernsaniert und seither regelmäßig instandgehalten. Die letzte Modernisierung erfolgte 2018 mit der Erneuerung der Heizung in der Gewerbeeinheit.

Mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 497 m² und einer Grundstücksfläche von etwa 254 m² bietet diese Immobilie ein durchdachtes Nutzungskonzept. Verteilt über drei Etagen befinden sich hier insgesamt neun vermietete Wohneinheiten, die langfristige Mieterträge sicherstellen. Jede der Wohneinheiten wurde im Rahmen vergangener Renovierungen gepflegt erhalten, sodass ein angenehmes Mietklima besteht.

Ergänzt wird das Wohnangebot durch eine großzügige und derzeit vermietete Gewerbeeinheit im Erdgeschoss mit einer Fläche von rund 161 m². Diese Einheit zeichnet sich durch ihre vielseitige Nutzbarkeit und die gute Zugänglichkeit aufgrund der zentralen Lage aus, was sowohl für Gewerbetreibende als auch für die Attraktivität der Immobilie als Ganzes von Vorteil ist. Die gewerbliche Fläche wurde zuletzt im Jahr 2018 mit einer neuen Zentralheizung modernisiert und befindet sich in einem dem Objektalter entsprechenden, gepflegten Zustand.

Die Ausstattung des Hauses entspricht einer normalen Ausstattungsqualität. Funktionale Grundrisse in den Wohneinheiten, zeitgemäße Sanitärbereiche sowie ein insgesamt gepflegtes Erscheinungsbild sorgen für ein angenehmes Wohn- und Arbeitsumfeld. Die Erschließung sämtlicher Einheiten erfolgt über ein zentrales Treppenhaus, das eine klare Trennung zwischen Wohn- und Gewerbeflächen erlaubt. Dies bietet sowohl für die Mieter der Wohnbereiche als auch für gewerbliche Nutzer ideale Voraussetzungen.

Alle Wohneinheiten sowie die Gewerbeeinheit sind aktuell vermietet, wodurch sich ein attraktives jährliches Ist-Mieteinkommen in Höhe von 39.652,20 € ergibt. Die bestehende Mieterstruktur gewährleistet eine stabile Einnahmenbasis für zukünftige Eigentümer. Hinzu kommt, dass für das Wohnhaus bereits eine genehmigte Teilungserklärung vorliegt. Der Standort des Mehrfamilienhauses bietet durch seine zentrale Anbindung vielfältige Möglichkeiten sowohl hinsichtlich der Alltagsversorgung als auch der Verkehrsanbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Dank der umfassenden Modernisierungsmaßnahmen und der laufenden Instandhaltung

präsentiert sich das Gebäude in einem gepflegten Gesamtzustand. Die Immobilie eignet sich für Interessenten, die Wert auf eine etablierte Mieterstruktur, eine zentrale Lage und ein attraktives Verhältnis von Mietfläche zu Grundstücksgröße legen.

Nutzen Sie die Gelegenheit, ein traditionelles Mehrfamilienhaus mit langjähriger Geschichte und stabilem Ertragspotenzial kennenzulernen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

??????? ????????: 25382017 - 02826 Görlitz

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

- Gute und sehr zentrale Lage
- Baujahr 1805
- Kernsanierung 1995
- 3 Etagen
- 9 Wohneinheiten
- Wohnfläche insgesamt ca. 497 m²
- vermietete Gewerbeeinheit mit ca.161 m² im Erdgeschoss
- alle Wohneinheiten sind vermietet
- Jährliche Istmiete: 39.652,20€
- Dem Wohnhaus liegt eine genehmigte Teilungserklärung bereits vor

??????? ????????: 25382017 - 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.

??????? ????????: 25382017 - 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 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.

??????? ????????: 25382017 - 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