

Zittau

Charmantes Zweifamilienhaus in Zittau

Αριθμός ακινήτου: 26382010



www.von-poll.com

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 189.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 160 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 970 m²

Αριθμός ακινήτου: 26382010 - 02763 Zittau

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26382010 - 02763 Zittau

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26382010	Τιμή αγοράς	189.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 160 m ²	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	6		
Κατάσταση του ακινήτου	2		
τουαλέτα	2	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έτος κατασκευής	1935		
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 26382010 - 02763 Zittau

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Μονόχωρο σύστημα θέρμανσης	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Βαρύ φυσικό αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	451.40 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	17.11.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	H
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1935

Αριθμός ακινήτου: 26382010 - 02763 Zittau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26382010 - 02763 Zittau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26382010 - 02763 Zittau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26382010 - 02763 Zittau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26382010 - 02763 Zittau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26382010 - 02763 Zittau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26382010 - 02763 Zittau

Το ακίνητο



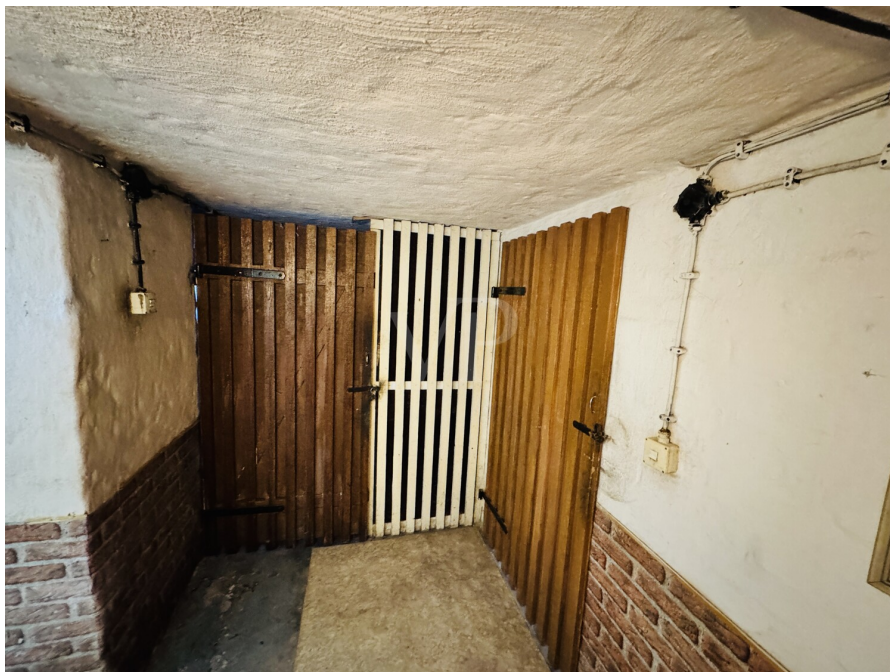
Αριθμός ακινήτου: 26382010 - 02763 Zittau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26382010 - 02763 Zittau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26382010 - 02763 Zittau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26382010 - 02763 Zittau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26382010 - 02763 Zittau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26382010 - 02763 Zittau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26382010 - 02763 Zittau

Μια πρώτη εντύπωση

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus präsentiert sich als interessante Immobilie aus dem Baujahr 1935 und bietet auf einer Wohnfläche von circa 160 m² vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus steht auf einem Grundstück von etwa 970 m², zu dem zusätzlich eine von der Stadt Zittau gepachtete Fläche von rund 420 m² 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.

Αριθμός ακινήτου: 26382010 - 02763 Zittau

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- Zweifamilienhaus
- Baujahr ca.1935
- Wohnfläche: ca. 160,00 m²
- Grundstücksfläche: ca. 970,00 m²
- zusätzlich von der Stadt Zittau gepachtete Grundstücksfläche von ca. 420 m²
- 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

Αριθμός ακινήτου: 26382010 - 02763 Zittau

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 26382010 - 02763 Zittau

Άλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 26382010 - 02763 Zittau

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Margarete Schott

Demianiplatz 26, 02826 Görlitz

Tel.: +49 3581 - 66 11 773

E-Mail: goerlitz@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com