

Görlitz

# Wohn- und Geschäftshaus im Herzen von Görlitz

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



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

???? ?????: 480.000 EUR • ??????: ca. 497 m<sup>2</sup> • ????? ??: 254 m<sup>2</sup>

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

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

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

?? ??? ??????

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| ??????? ?????????  | 25382017            |
| ??????????         | ca. 497 m²          |
| ????? ??????       | ????????????? ????? |
| ????? ???????????? | 1805                |

|                                |                                                                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ??????                   | 480.000 EUR                                                                           |
| ??????????                     | Käuferprovision<br>beträgt 7,14 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ?????????????            | 2018                                                                                  |
| ?????????<br>?????????????     | ???????                                                                               |
| ????????????????????<br>?????? | ca. 220 m²                                                                            |
| ????????????? ??????           | ca. 160 m²                                                                            |
| ????????????????<br>??????     | ca. 657 m²                                                                            |
| ???????                        | WC ????????????                                                                       |

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

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

|                        |                      |                                 |      |
|------------------------|----------------------|---------------------------------|------|
| ?????????<br>????????? | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>?????????? | 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

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

Zum Verkauf steht ein sorgfältig gepflegtes Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1805. Dieses befindet sich in einer guten und sehr zentralen Lage und überzeugt durch seine solide Bausubstanz und die gelungene Mischung aus historischem Charme und moderner Ausstattung. Das Gebäude wurde 1995 einer umfassenden Kernsanierung unterzogen, wobei die letzte Modernisierung im Jahr 2018 erfolgte, insbesondere bei der Heizung der Gewerbeeinheit. Auf einer gesamten Wohnfläche von ca. 497 m<sup>2</sup> verteilt über drei Etagen befinden sich 9 Wohneinheiten. Jede dieser Einheiten ist vermietet, was diese Immobilie besonders für Investoren attraktiv macht. Im Erdgeschoss des Objekts wurde eine Gewerbeeinheit mit einer Fläche von ca. 161 m<sup>2</sup> eingerichtet. Diese ist ebenfalls vermietet und bietet zusätzliche Einnahmemöglichkeiten. Die jährliche Istmiete beträgt 39.652,20 €. Das Grundstück umfasst ca. 254 m<sup>2</sup> und ist optimal genutzt. Weiterhin ist eine neue Hausverwaltung eingesetzt, die sich um alle Belange des Objekts kümmert, was zusätzlichen Komfort für den zukünftigen Eigentümer bietet. Die Heizungsart ist eine Zentralheizung, die verlässlich für angenehme Raumtemperaturen sorgt. Trotz des beeindruckenden Alters des Gebäudes, welches mehr als zwei Jahrhunderte zurückreicht, präsentiert sich das Haus in einem einwandfreien und gepflegten Zustand. Die Qualität der Ausstattung ist als normal einzustufen, bietet aber dennoch allen Bewohnern einen hohen Wohnkomfort. Durch seine hervorragende Lage bietet die Immobilie einen schnellen Zugang zu allen wichtigen Dienstleistungen und Annehmlichkeiten des städtischen Lebens. Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen sowie Freizeit- und Kulturangebote sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Zusammenfassend bietet dieses Mehrfamilienhaus eine attraktive Investitionsmöglichkeit mit stabilen Mieteinnahmen in einer begehrten Lage. Der historische Hintergrund gepaart mit solider moderner Ausstattung und Verwaltung schafft ein interessantes Angebot für Investoren, die Wert auf eine nachhaltige Rendite legen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

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

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

- Gute und sehr zentrale Lage
- Baujahr 1805
- Kernsanierung 1995
- 3 Etagen
- 9 Wohneinheiten
- Wohnfläche insgesamt ca. 497 m<sup>2</sup>
- Gewerbeinheit ca. 161 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss
- alle Wohneinheiten sind vermietet
- neue Hausverwaltung
- Jährliche Istmiete: 39.652,20€

??????? ?????????: 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 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.

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

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

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

Margarete Schott

---

Demianiplatz 26 Görlitz  
E-Mail: [goerlitz@von-poll.com](mailto:goerlitz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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