

Görlitz

# Renditeobjekt in Top Lage von Görlitz

????????? ??????????: 23382004

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ??????: 480.000 EUR • ??????????: ca. 497 m<sup>2</sup> • ??????????: 15 • ??????? ??: 254 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23382004 - 02826 Görlitz

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

???????? ??????????: 23382004 - 02826 Görlitz

?? ??? ??????

???????? ??????????	23382004	????? ???????	480.000 EUR
????????????	ca. 497 m <sup>2</sup>	???????	
?????? ???????	?????????????? ??????	??????????????????	
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	??? ?????????? ???	
??????????	15	?????????????	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ??? ????????????	9		
????????????	9		
????? ??????????????	1805	????? ???????????????	2018
		?????????	????????
		??????????????	
		????????????????????????	ca. 220 m <sup>2</sup>
		???????	
		????????	WC ??????????????

???????? ??????????: 23382004 - 02826 Görlitz

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

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

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

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

KEIN

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

??????

???????? ??????????: 23382004 - 02826 Görlitz

?? ?????????



???????? ??????????: 23382004 - 02826 Görlitz

?? ?????????



???????? ??????????: 23382004 - 02826 Görlitz

?? ?????????



???????? ??????????: 23382004 - 02826 Görlitz

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





??????? ????????: 23382004 - 02826 Görlitz

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

Zum Verkauf steht ein denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus in guter Lage. Das Gebäude wurde im Jahr 1805 erbaut und im Jahr 2018 letztmalig modernisiert. Es erstreckt sich über drei Etagen und bietet insgesamt 9 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 497 m<sup>2</sup>. Zusätzlich befindet sich im Erdgeschoss eine Gewerbeeinheit mit einer Fläche von ca. 161 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche verteilt sich auf insgesamt 15 Zimmer mit 9 Schlafzimmern und 9 Badezimmern, was viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Das Grundstück umfasst ca. 254 m<sup>2</sup>, was für eine Stadtlage großzügig bemessen ist. Die Immobilie ist fast vollständig vermietet und erzielt eine jährliche Istmiete von 29.712,00 €. Die Lage des Hauses ist optimal für Anwohner, da sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe befinden. Zudem genießt das Gebäude eine gute Verkehrsanbindung und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit verschiedener Stadtteile. Das Baujahr dieses historischen Gebäudes verleiht ihm einen charmanten und authentischen Charakter. In den Jahren 1995 fand eine Kernsanierung statt, welche den zeitgemäßen Ansprüchen gerecht wurde. Das Haus wurde restauriert und bewahrt dennoch den historischen Charme. Die Immobilie eignet sich ideal für Kapitalanleger, die eine langfristige Rendite suchen, aber auch für Käufer, die eine Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzung suchen. Durch den Erhalt des Denkmalschutzes gewinnt die Immobilie zusätzlich an Wert und ist einzigartig in ihrer Architektur.

???????? ??????????: 23382004 - 02826 Görlitz

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

- Gute Lage
- Baujahr 1808
- Kernsanierung 1995
- 3 Etagen
- 9 Wohneinheiten
- Wohnfläche insgesamt ca. 497 m<sup>2</sup>
- Gewerbeinheit ca. 161 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss
- eine Wohnung wird aktuell neu vermietet
- Jährliche Istmiete: 29.712,00 €
- Jährliche Sollmiete: 33.878 €

???????? ??????????: 23382004 - 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 Görlitwood 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 Breslau (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.

??????? ???????: 23382004 - 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.

???????? ??????????: 23382004 - 02826 Görlitz

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

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

Andreas Schwarz

---

Reichenstraße 9 Bautzen  
E-Mail: bautzen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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