

Boxberg/Oberlausitz / Nochten

# Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten & 4 Garagen

????????? ??????????: 24326018



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

???? ??????: 300.000 EUR • ??????????: ca. 303 m<sup>2</sup> • ?????????: 12 • ??????? ????: 1.208 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24326018 - 02943 Boxberg/Oberlausitz / Nochten

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

???????? ??????????: 24326018 - 02943 Boxberg/Oberlausitz / Nochten

?? ??? ??????

???????? ??????????	24326018	????? ???????	300.000 EUR
????????????	ca. 303 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	12		
???????????? ??? ??????????	8		
??????????	4	?????????	???????
????? ?????????????	1935	?????????????	
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 4 x ???????		

???????? ??????????: 24326018 - 02943 Boxberg/Oberlausitz / Nochten

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

???? ????????????	??????	??????????????????	BEDARF
??????????????	02.06.2034	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	134.90 kWh/m²a
???????? ???		??????????????	
???? ??????????????	??????	??????????????	E
		????????????????	
		????????????????	
		???? ??????????????	1935
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 24326018 - 02943 Boxberg/Oberlausitz / Nochten

?? ?????????



???????? ??????????: 24326018 - 02943 Boxberg/Oberlausitz / Nochten

?? ?????????



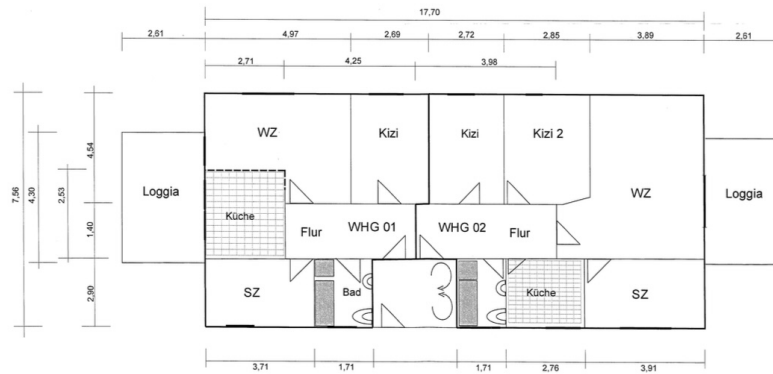
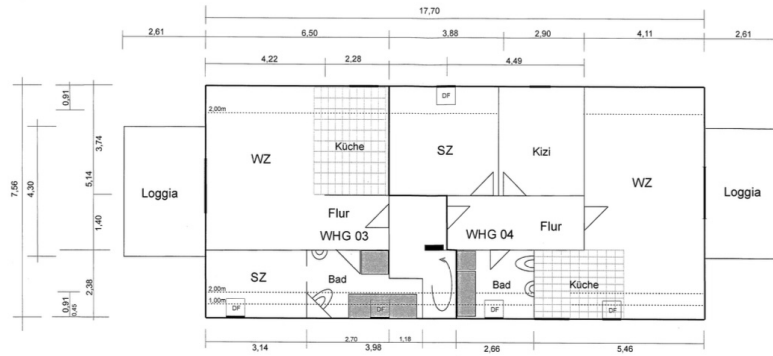
???????? ??????????: 24326018 - 02943 Boxberg/Oberlausitz / Nochten

?? ?????????



???????? ??????????: 24326018 - 02943 Boxberg/Oberlausitz / Nochten

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.



???????? ??????????: 24326018 - 02943 Boxberg/Oberlausitz / Nochten

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

Das im Jahr 1935 erbaute Mehrfamilienhaus bietet mit seinen 4 Wohneinheiten auf insgesamt ca. 303 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 1.208 m<sup>2</sup> viel Platz für Wohnkomfort. Die Kernsanierung erfolgte von 2017 bis 2018. Jede Wohneinheit verfügt über eine Loggia, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Die Räumlichkeiten sind lichtdurchflutet und gut ausgestattet. Der Vollkeller des Hauses beherbergt einen Waschmaschinenraum sowie einen Hobbykeller, der zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten bietet. Des Weiteren befinden sich auf dem großzügigen Grundstück 4 Garagen und 1 PKW-Stellplatz. Das Haus ist vollvermietet und erzielt eine jährliche Ist- und Sollmiete von insgesamt 20.366,16 €, was es zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit macht. Die Wohnfläche ist wie folgt aufgeteilt: EG, links, 3-Raum-Wohnung mit ca. 69,85 m<sup>2</sup> EG, rechts, 4-Raum-Wohnung mit ca. 97,69 m<sup>2</sup> OG, links, 2-Raum-Wohnung mit ca. 55,64 m<sup>2</sup> OG, rechts, 4-Raum-Wohnung mit ca. 79,89 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24326018 - 02943 Boxberg/Oberlausitz / Nochten

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

- Baujahr 1935
- Kernsanierung 2017-2018
- Gasheizung 2020
- 4 Wohneinheiten
- ca. 303 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 1.208 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Jede Wohneinheit mit Loggia
- Vollkeller mit Waschmaschinenraum & Hobbykeller
- Glasfaser anliegend
- 4 Garagen
- Modernisierungszustimmung auf Solarthermie der Mieter liegt vor
- vollvermietet
- jährliche Ist- und Sollmiete: 20.366,16 €

???????? ??????????: 24326018 - 02943 Boxberg/Oberlausitz / Nochten

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

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer zentralen Lage in Nochten, die eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Geschäfte des täglichen Bedarfs bietet. Nochten ist mit ca. 235 Einwohnern der nördlichste und flächengrößte Ortsteil der ostsächsischen Gemeinde Boxberg/O.L. im Landkreis Görlitz. Umgeben von malerischer Natur bietet Nochten seinen Bewohnern und Besuchern eine ruhige Umgebung mit viel Grün. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindertagesstätte, Schulen, Ärzte und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in der Nähe. Die Stadt Bautzen ist ca. 41 Km entfernt und die Stadt Görlitz ca. 51 Km.

??????? ???????: 24326018 - 02943 Boxberg/Oberlausitz / Nochten

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 134.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

???????? ??????????: 24326018 - 02943 Boxberg/Oberlausitz / Nochten

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

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

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)