

Bertsdorf-Hörnitz

# Mehrfamilienhaus mit Garten und lukrativer Rendite

????????? ??????????: 21326074



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

???? ??????: 120.000 EUR • ??????????: ca. 202,98 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ??????? ?????: 900 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 21326074 - 02763 Bertsdorf-Hörnitz

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

???????? ??????????: 21326074 - 02763 Bertsdorf-Hörnitz

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

???????? ??????????	21326074	????? ???????	120.000 EUR
????????????	ca. 202,98 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	????????????? ??????	?????????????	Käuferprovision 5,95% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????		
??????????	8	??????????	?????????
????? ??????????????	1900	????????????????	
?????? ??????????????	5 x ?????????????? ?????? ??????????????	?????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		??????	
		?????????	?????????, ??????

???????? ??????????: 21326074 - 02763 Bertsdorf-Hörnitz

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

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
?????????????		???????????????	
????? ????????????	??????	????????? ????????	248.00 kWh/m²a
		???????????????	
???????????????	16.12.2027	???????????????	G
???????????????????		???????????????????	
?????????? ???		???????????????	
????? ????????????	??????	???????????????	

???????? ??????????: 21326074 - 02763 Bertsdorf-Hörnitz

?? ?????????



???????? ??????????: 21326074 - 02763 Bertsdorf-Hörnitz

?? ?????????



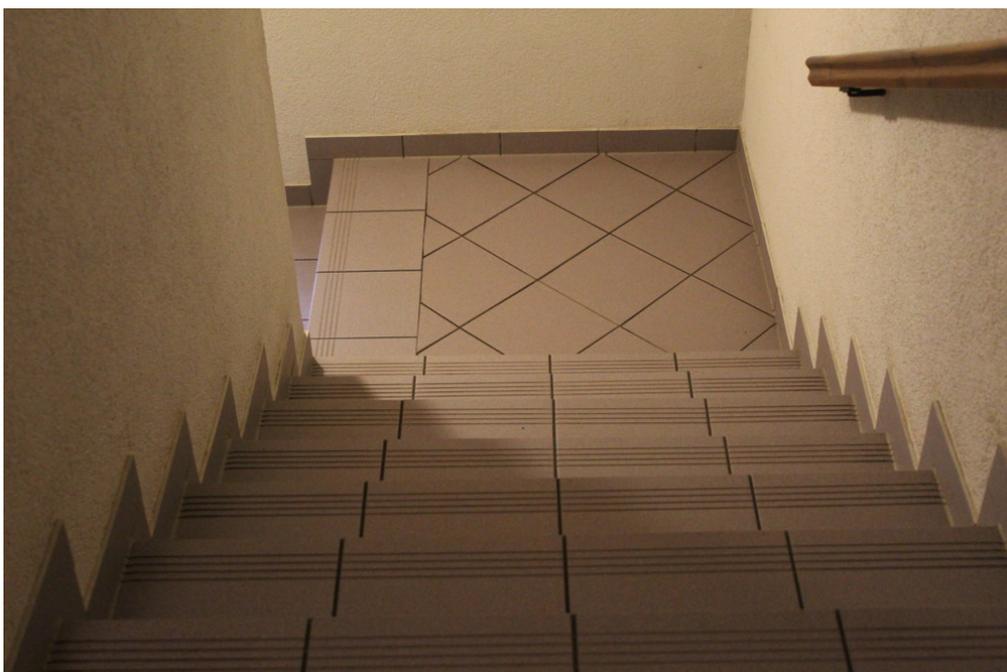
???????? ??????????: 21326074 - 02763 Bertsdorf-Hörnitz

?? ?????????



???????? ?????????: 21326074 - 02763 Bertsdorf-Hörnitz

?? ?????????



???????? ????????: 21326074 - 02763 Bertsdorf-Hörnitz

?? ????????



???????? ????????: 21326074 - 02763 Bertsdorf-Hörnitz

?? ????????



??????? ???????: 21326074 - 02763 Bertsdorf-Hörnitz

?? ????????



??????? ????????: 21326074 - 02763 Bertsdorf-Hörnitz

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

Zum Verkauf steht ein charmantes Mehrfamilienhaus in einer attraktiven Lage. Das historische Gebäude wurde um 1900 erbaut und steht unter Denkmalschutz. Es präsentiert sich auf einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 900 m<sup>2</sup>. Das Haus bietet insgesamt vier Wohneinheiten, die derzeit alle vermietet sind. Die jährliche Nettomiete beträgt ca. 9.401,88 €, was diese Immobilie zu einer interessanten Kapitalanlage macht. Die Wohnfläche erstreckt sich über ca. 202 m<sup>2</sup> und gliedert sich in folgende Einheiten: Im Erdgeschoss befinden sich zwei Wohnungen, eine mit ca. 49 m<sup>2</sup> und eine weitere mit ca. 35 m<sup>2</sup>. Im ersten Obergeschoss gibt es zwei weitere Wohnungen, eine von ca. 67 m<sup>2</sup> und die andere von ca. 52 m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt über fünf Außenparkplätze, die den Bewohnern ausreichend Platz für ihre Fahrzeuge bieten. Zudem gibt es eine Gartennutzung, sodass die Mieter die Möglichkeit haben, den grünen Außenbereich zu genießen und sich zu erholen. Die zentrale Heizungsanlage von 12.2023 sorgt für angenehme Wärme in allen Wohneinheiten. Die Ausstattungsqualität des Hauses kann als normal eingestuft werden. Die Lage des Mehrfamilienhauses ist äußerst attraktiv. Es befindet sich in einer gefragten Wohngegend und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie an das örtliche Straßennetz. Insgesamt bietet dieses Mehrfamilienhaus eine solide Investitionsmöglichkeit mit langfristigen Mieteinnahmen und einem gewissen Potenzial zur Wertsteigerung. Die bereits vermieteten Wohneinheiten bieten eine sofortige Rendite, während die Möglichkeit besteht, in Zukunft weitere Veränderungen vorzunehmen, um den Wert der Immobilie weiter zu steigern. Insgesamt ist diese Immobilie eine interessante Option für Investoren, die auf der Suche nach einer rentablen Kapitalanlage sind. Der historische Charme des Hauses, kombiniert mit der vorteilhaften Lage und den bereits vorhandenen Mieteinnahmen, machen diese Immobilie zu einer lohnenden Investition. Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung, um sich selbst von diesem attraktiven Angebot zu überzeugen.

??????? ???????: 21326074 - 02763 Bertsdorf-Hörnitz

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

- Denkmalschutz
- Stellplätze/ großer Parkplatz
- Gartennutzung
- um 1900 erbaut
- neue Gastherme im Dezember 2023 eingebaut
- jährliche Nettomiete beläuft sich auf ca. 9.401,88,00 €
- alle Wohnungen sind momentan komplett vermietet

Die Wohneinheiten sind wie folgt aufgeteilt :

EG links : ca. 49 m<sup>2</sup>

EG rechts : ca. 35 m<sup>2</sup>

1. OG rechts : ca. 67 m<sup>2</sup>

1. OG links : ca. 52 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 21326074 - 02763 Bertsdorf-Hörnitz

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

Bertsdorf-Hörnitz ist eine idyllische Gemeinde im Landkreis Görlitz in Sachsen. Die Gemeinde zeichnet sich durch ihre malerische Lage am Fuße des Zittauer Gebirges aus und bietet somit zahlreiche Vorzüge für Naturliebhaber und Erholungssuchende. Ein großer Vorteil von Bertsdorf-Hörnitz ist die Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten, die sich in unmittelbarer Nähe befinden. Das Zittauer Gebirge lockt mit seinen zahlreichen Wander- und Radwegen, die zu ausgedehnten Touren durch die wunderschöne Landschaft einladen. Hier kann man die Natur in vollen Zügen genießen und den Alltagsstress hinter sich lassen. Auch für Kletterbegeisterte gibt es in der Umgebung einige Kletterfelsen, die zum Erklimmen einladen. Darüber hinaus bietet Bertsdorf-Hörnitz eine gute Verkehrsanbindung. Die Gemeinde ist über die Bundesstraße B178 gut zu erreichen und auch die Autobahn A4 ist nur wenige Kilometer entfernt. Somit ist eine schnelle Anbindung an größere Städte wie Dresden oder Görlitz gewährleistet. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut. Es gibt regelmäßige Busverbindungen, die die umliegenden Orte miteinander verbinden. Ein weiterer Pluspunkt von Bertsdorf-Hörnitz ist die Nähe zur tschechischen Grenze. Innerhalb weniger Minuten ist man bereits in Tschechien und kann dort beispielsweise das schöne Städtchen Liberec besuchen. Auch ein Ausflug in das nahegelegene Riesengebirge ist von hier aus gut möglich. In Bertsdorf-Hörnitz selbst gibt es zudem eine gute Infrastruktur. Es gibt Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Schulen und Kindergärten. Auch kulturell hat die Gemeinde einiges zu bieten. Das Schloss Bertsdorf beherbergt ein Museum, in dem man viel über die Geschichte der Region erfahren kann. Zudem finden regelmäßig kulturelle Veranstaltungen wie Konzerte oder Theateraufführungen statt. Alles in allem bietet Bertsdorf-Hörnitz eine hohe Lebensqualität inmitten einer wunderschönen Naturkulisse. Die gute Verkehrsanbindung und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten machen die Gemeinde zu einem attraktiven Wohnort für Jung und Alt.

??????? ???????: 21326074 - 02763 Bertsdorf-Hörnitz

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.12.2027.  
Endenergiebedarf beträgt 248.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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. 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.

???????? ??????????: 21326074 - 02763 Bertsdorf-Hörnitz

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

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

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)