

Görlitz

# Geschichtsträchtige luxuriös sanierte Stadtvilla mit 4 Wohneinheiten

VP azonosító: 25382011

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



*Secret Sale*

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)VÉTELÁR: 999.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 529 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 17 • FÖLDTERÜLET: 1.800 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25382011 - 02826 Görlitz

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25382011 - 02826 Görlitz

## Áttekintés

VP azonosító	25382011
Hasznos lakótér	ca. 529 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	17
FÜRD?SZOBÁK	5
ÉPÍTÉS ÉVE	1880
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	11 x Felszíni parkolóhely

Vételár	999.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2022
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 232 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25382011 - 02826 Görlitz

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	A rendelkezések szerint nem kötelező?
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 25382011 - 02826 Görlitz

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

*Secret Sale*

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

VP azonosító: 25382011 - 02826 Görlitz

## Az els? benyomás

Zum Verkauf steht ein historisch und gartenkünstlerisch bedeutsames Mehrfamilienhaus, erbaut im Jahr 1880 und zuletzt kernsaniert im Jahr 2022. Diese repräsentative Villa befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1800 m<sup>2</sup> und beeindruckt durch ihre hochwertige Ausstattung und die durchdachte Architektur. Mit einer gesamten Wohnfläche von ca. 529 m<sup>2</sup> verteilt sich das Objekt auf vier Wohneinheiten, die Wohneinheiten im Erdgeschoss verfügen über einen Balkon. Die Erdgeschosswohnungen bieten jeweils ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche und teilen sich durchdacht auf mehrere Räume auf, während die Obergeschosswohnung mit ca. 230 m<sup>2</sup> eine besonders großzügige Option darstellt. Die Dachgeschosswohnung bietet ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eine charmante Aufteilung. Charakteristische Merkmale dieser Immobilie sind die aufwendig gestaltete Fassade mit einem Mittelrisalit, sowie einem Zahnschnittfries am Stockwerksgesims. Das zyklische Bruchsteinmauerwerk unterstreicht den besonderen architektonischen Stil. Eine Klinkerhofeinfahrt mit drei Pfeilern sorgt für einen repräsentativen Zugang aufs Grundstück, dass durch zwei elektrisches Tor gesichert ist. Insgesamt stehen ca. 11 Stellplätze zur Verfügung, deren jährliche Soll-Miete von ca. 5.000 Euro betragen könnte. Der großzügige Keller bietet auf ca. 230 m<sup>2</sup> zusätzlichen Raum für diverse Nutzungsoptionen, einschließlich einer Sommerküche und eines Weinkellers, die ideale Bedingungen für Weinliebhaber schaffen. Im Inneren besticht die Immobilie durch die modernisierte Ausstattung in hoher Qualität und die zentrale Heizungsanlage, die für behaglichen Wohnkomfort sorgt. Eine der Erdgeschosswohnungen ist derzeit vermietet und generiert eine jährliche Ist-Miete von ca. 8.000 Euro. Die gesamte Jahres-Soll-Miete beläuft sich auf ca. 63.000 Euro, was dieses Objekt auch aus wirtschaftlicher Sicht zu einer sehr attraktiven Investition macht. Die Kombination aus saniertem Altbestand und modernen Annehmlichkeiten, verbunden mit der großen Gartenanlage, ermöglicht sowohl eine stilvolle Nutzung als Eigentumswohnraum als auch eine attraktive Vermietungsoption. Diese Immobilie verbindet Geschichte und Moderne auf unnachahmliche Weise und bietet einen weitläufigen Rückzugsort mit vielseitigem Nutzungspotential. Interessenten sind eingeladen, dieses besondere Angebot im Rahmen einer Besichtigung persönlich zu erleben und sich von der Qualität und den Möglichkeiten dieses einzigartigen Mehrfamilienhauses ein Bild zu machen. Nutzen Sie die Chance, Eigentümer einer historisch bedeutsamen und gleichzeitig modern ausgestatteten Immobilie zu werden, die Ihnen sowohl Lebensqualität als auch wirtschaftliches Potential bietet.

VP azonosító: 25382011 - 02826 Görlitz

## Részletes felszereltség

- Baugeschichtlich und gartenkünstlerisch von Bedeutung
- Villa mit großem Garten, Hofeinfahrt Klinker mit drei Pfeilern, Mauer zyklisches Bruchsteinmauerwerk
- Haus verputzte Ziegel, Mittelrisalit, Zahnschnittfries an Stockwerksgesims
- Baujahr 1880 in 2022 hochwertig Kernsaniert
- Heizung wurde im Dezember 2023 neu in Betrieb genommen
- 4 Wohneinheiten
- Wohnfläche ca. 529 qm, zu jeder Wohneinheit im EG ist ein Balkon, Gartennutzung ist für alle Wohneinheiten
- EG Wohnungen 2 Stück zu je ca.115 qm Wohnfläche
- OG Wohnung ca. 230 qm Wohnfläche und DG Wohnung ca 70 qm Wohnfläche
- Eigene Zufahrt mit zwei elektrischen Toren und ca. 11 Stellplätzen
- Keller ca. 230 qm, mit Sommerküche, Weinkeller, usw.
- eine Wohnung im EG ist vermietet. Jahres IST Miete von ca. 8.000,-€ -> Insgesamte Jahres SOLL Miete ca. 63.000,- € teilweise selbst genutzt
- Stellplätze Jahres Soll Miete ca. 5000,-€

**VP azonosító: 25382011 - 02826 Görlitz**

## Minden a helyszínr?!

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.



VP azonosító: 25382011 - 02826 Görlitz

## További információ / adatok

**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.

VP azonosító: 25382011 - 02826 Görlitz

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)