Görlitz

# Geschichtsträchtige luxuriös sanierte Stadtvilla mit 4 Wohneinheiten

***CODICE OGGETTO: 25382011***

**PREZZO D'ACQUISTO: 999.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 529 m$^2$ • VANI: 17 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.800 m$^2$**

**CODICE OGGETTO: 25382011 - 02826 Görlitz**


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25382011 - 02826 Görlitz**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 25382011 |
| Superficie netta | ca. 529 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 17 |
| Bagni | 5 |
| Anno di costruzione | 1880 |
| Garage/Posto auto | 11 x superficie libera |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 999.000 EUR |
| Casa | Casa plurifamiliare |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2022 |
| Stato dell'immobile | Ristrutturato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 232 m² |
| Caratteristiche | Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

**CODICE OGGETTO: 25382011 - 02826 Görlitz**

# Dati energetici

| | | | |
|---|---|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato | Certificazione energetica | Legally not required |
| Fonte di alimentazione | Gas | | |

**CODICE OGGETTO: 25382011 - 02826 Görlitz**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25382011 - 02826 Görlitz**

# Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein historisch bedeutsames Mehrfamilienhaus, erbaut im Jahr 1880 und zuletzt kernsaniert im Jahr 2022. Diese repräsentative Villa befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1800 m² und beeindruckt durch ihre hochwertige Ausstattung und die durchdachte Architektur.Mit einer gesamten Wohnfläche von ca. 529 m² verteilt sich das Objekt auf vier Wohneinheiten, die Wohneinheiten im Erdgeschoss verfügen über einen Balkon. Die Erdgeschosswohnungen bieten jeweils ca. 115 m² Wohnfläche und teilen sich durchdacht auf mehrere Räume auf, während die Obergeschosswohnung mit ca. 230 m² eine besonders großzügige Option darstellt. Die Dachgeschosswohnung bietet ca. 70 m² Wohnfläche und eine charmante Aufteilung. Charakteristische Merkmale dieser Immobilie sind die aufwendig gestaltete Fassade mit einem Mittelrisalit, sowie einem Zahnschnittfries am Stockwerksgesims. Das zyklopische 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 m² 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. Beide Erdgeschosswohnungen sind derzeit vermietet und generieren eine jährliche Ist-Miete von ca.15.624 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.

**CODICE OGGETTO: 25382011 - 02826 Görlitz**

# Dettagli dei servizi

- Baugeschichtlich von Bedeutung
- Villa mit großem Garten, Hofeinfahrt Klinker mit drei Pfeilern, Mauer zyklopisches 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.
- beide Wohnung im EG sind vermietet. Jahres IST Miete von 15.624 €.
- Stellplätze Jahres Soll Miete ca. 5.000 €
-> Insgesamte Jahres SOLL Miete ca. 63.000,- € teilweise selbst genutzt

**CODICE OGGETTO: 25382011 - 02826 Görlitz**

# Tutto sulla posizione

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 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.

**CODICE OGGETTO: 25382011 - 02826 Görlitz**

# Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 25382011 - 02826 Görlitz**

# Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Margarete Schott

Demianiplatz 26  Görlitz
E-Mail: goerlitz@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com