

# Kapitalanlage im Betreuten Wohnen mit Balkon

02826 Görlitz, Dachgeschosswohnung zum Kauf

<b>Adresse:</b>	<b>Schützenstr. 16 02826 Görlitz</b>
Wohnfläche:	56,79 m <sup>2</sup>
mtl. Hausgeld:	272 EUR
Baujahr / Sanierung:	1900 / 1997
Kaufpreis:	67.000 EUR
Maklercourtage:	7,14 % inkl. gesetzl. MwSt.



Altersgerechte Wohnung in Zentrum mit Balkon Zum Verkauf steht eine vermietete 2-Raum-Eigentumswohneinheit im 2.Obergeschoss eines denkmalgeschützten Mehrfamilienhauses in Zentrumslage. Die gut gepflegte Wohnung besteht aus einem zentral liegenden Flur, einer hofseitigen Küche mit EBK, einem hofseitigen Wohnzimmer mit Südbalkon, einem Schlafzimmer mit geräumiger Abstellkammer / Ankleidezimmer und einem Bad mit Dusche. Flur, Wohn- und Schlafräume sind mit Laminat ausgestattet, Bad und Küchenbereich sind gefliest. Die Wände sind mit Raufaser tapeziert. Die Immobilie befindet sich zwischen dem Görlitzer Stadtpark und der malerischen Altstadt. Mit naheliegenden, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und einer sehr guten Verkehrsanbindung ist das Objekt gerade für das ältere Mietklientel geeignet. Weiterhin steht den Bewohnern ein weitreichender, gut gepflegter Gemeinschaftsgarten mit Terrasse und historischem Pavillon zur allgemeinen Nutzung zur Verfügung. Die Wohnung ist seit September 2022 vermietet und bislang ungekündigt. In Absprache mit dem derzeitigen Mieter kann nach Kauf auch eine Selbstnutzung abgesprochen werden. Die derzeitige Kaltmiete beträgt 350,-. Das monatliche Hausgeld beträgt 272,-, davon sind ca. 196,- auf den Mieter umlagefähig. Kein Energiepass erforderlich nach EnEV 16 Abs. 5 (Baudenkmal) Bei Kaufinteresse stellen wir Ihnen gern weitere Unterlagen zur Verfügung. Alle Angaben beruhen auf Aussagen der Eigentümer bzw. den uns vorliegenden Unterlagen. Für deren Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Eine Nichtverfügbarkeit bleiben ausdrücklich vorbehalten.



*Eine gute Adresse... [ft-immobilien.com](https://ft-immobilien.com)*



**Ansprechpartner: Mathias Krahl**

✉ [mk@ft-immobilien.com](mailto:mk@ft-immobilien.com)

☎ 03581 / 8 77 66 55

📠 03581 / 8 77 66 62

# Lageplan



## Lagebeschreibung

ObjektDas Grundstück befindet sich im Zentrum der Kreisstadt Görlitz, zwischen dem Stadtpark und der Altstadt. Verkehrsgünstig gelegen, gelangt man vom Objekt aus auf kurzen Wegen zu vielen gefragten Hotspots sowie über die Dr.-Kahlbaum-Allee direkt zur Bundesgrenze und damit ins Nachbarland Polen. Innerhalb weniger Gehminuten erreicht man u.a. den Wilhelmsplatz, den Postplatz und den Elisabethplatz, wo sich zahlreiche Geschäfte des alltäglichen Bedarfs befinden. So sind hier Apotheken, Fachärzte, Postzentrale, Bäcker, Fleischer, Boutiquen und vieles mehr angesiedelt. Auf dem Elisabethplatz ist sogar mehrere Tage in der Woche Markt, wo man aus erster Hand speziell in den Genuss regionale Produkte gelangt. Auch erreicht man über kurze fußläufige Entfernung die Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr via Bus und Straßenbahn und somit auf schnellem Weg die umliegenden Stadtgebiete. StadtteilDer Innenstadtbereich ist der zentrale Punkt der Stadt und grenzt an die Stadtteile Nikolaivorstadt, Altstadt, Südstadt und Königshufen. Der Teil von Görlitz wird von zahlreichen denkmalgeschützten Altbauten durchzogen, welche dem Wohn-, Gewerbe-, und Bildungsmarkt dienen. Weiterhin zeichnet sich das Gebiet durch eine gute Infrastruktur mit ausreichend Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr, einer großen Einkaufsmeile sowie belebten Plätzen mit zahlreichen Gewerben aus. Dadurch wird ein breites Waren- und Dienstleistungsangebot offerieren.



Scan mich

*Eine gute Adresse... [ft-immobilien.com](https://www.ft-immobilien.com)*

**Ansprechpartner: Mathias Krahl**

✉ [mk@ft-immobilien.com](mailto:mk@ft-immobilien.com)

☎ 03581 / 8 77 66 55

🖨 03581 / 8 77 66 62

# Objektbeschreibung

Das Grundstück verfügt über eine eigene Zufahrt und ist mit zwei Mehrfamilienhäusern (Vorder- und Hinterhaus) bebaut, die gemeinschaftlich als Wohnungseigentümergeinschaft geführt werden. Das gutbürgerliche Mehrfamilienhaus ist Mitte der 1990er Jahre umfangreich saniert worden. Die Sanierung umfasste u.a. Fassade, Dach, Fenster, Heizungsanlage, Elektrik und Sanitäranlagen. Das Objekt wird durch eine Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung versorgt. Weiterhin verfügt das Objekt über eine Multimedia-SAT-Anlage und einen Internetanschluss über den Anbieter Telekom. Die Wohnanlage wird gesamtheitlich als "Betreutes Wohnen" genutzt, um auch älteren Menschen ein sicheres Wohnen zu gewährleisten. Die Betreuung erfolgt hierbei durch den Malteser Hilfsdienst als separates Vertragsverhältnis. Das Vorderhaus besteht aus zwei Vollgeschossen zzgl. ausgebautem Dachgeschoss und Kellergeschoss und gliedert sich in sechs Wohn-, eine Gewerbeeinheit sowie einen Gemeinschaftsraum. Altersbedingt ist das Treppenhaus mit einem Treppenlift ausgestattet, was den Bewohnern den Zugang in die höheren Etagen erleichtern soll. Im Außenbereich befindet sich neben der Zufahrt eine große Stellplatzfläche, die gemeinschaftlich mit dem Nachbargrundstück genutzt wird. Stellplätze werden separat vertraglich vermietet. Weiterhin steht den Bewohnern ein weitreichender, gut gepflegter Gemeinschaftsgarten mit Terrasse und historischem Pavillon zur allgemeinen Nutzung zur Verfügung. Die Bewohner veranstalten mit Unterstützung durch den Pflegedienst und die Hausverwaltung ein jährliches Sommerfest. Die Wohneinheit befindet sich im 2. Obergeschoss des Vorderhauses und besteht aus einem zentral gelegenen Flurbereich, einer separaten Küche mit Einbauküche, einem Wohnzimmer mit Zugang zum hofseitigen Balkon (Südausrichtung), einem Schlafzimmer mit begehbare Kammer / Kleiderschrank und einem Bad mit Dusche. Flur, Wohn- und Schlafräume sind mit Laminat ausgelegt, Küche und Bad sind gefliest. Die Wände sind mit Raufaser tapeziert. Der Balkon ist mit witterungsbeständigem Holzbelag ausgestattet. Die Wohnung ist allgemein in einem gepflegten Zustand. Das Mietverhältnis besteht seit August 2022 und ist bislang ungekündigt. Nach Erwerb kann mit dem Mieter auch über eine Selbstnutzung der Wohnung verhandelt werden.



Scan mich

*Eine gute Adresse... [ft-immobilien.com](https://www.ft-immobilien.com)*

**Ansprechpartner: Mathias Krahl**

✉ [mk@ft-immobilien.com](mailto:mk@ft-immobilien.com)

☎ 03581 / 8 77 66 55

🖨 03581 / 8 77 66 62

## Widerrufsbelehrung für Verbraucher:

Widerrufsbelehrung für Verbraucher: Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (F.T. Immobilien Hausverwaltungen GmbH, Hospitalstr. 36 / Berliner Str. 14, 02826 Görlitz, Tel.: 03581 / 8 77 66 0, Fax: 03581 / 8 77 66 62, info@ft-immobilien.com) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden. Folgen des Widerrufs: Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.



Scan mich

*Eine gute Adresse... [ft-immobilien.com](https://www.ft-immobilien.com)*

**Ansprechpartner: Mathias Krahl**

✉ [mk@ft-immobilien.com](mailto:mk@ft-immobilien.com) ☎ 03581 / 8 77 66 55 🖨 03581 / 8 77 66 62



Außenansicht - Titel



Außenansicht straßenseitig



Außenansicht hofseitig (1)



Außenansicht hofseitig (2)



Treppenhaus



Treppenlift



Scan mich

*Eine gute Adresse... [ft-immobilien.com](https://www.ft-immobilien.com)*

**Ansprechpartner: Mathias Krahl**

✉ [mk@ft-immobilien.com](mailto:mk@ft-immobilien.com)

☎ 03581 / 8 77 66 55

🖨 03581 / 8 77 66 62



Flur (1)



Flur (2)



Küche (1)



Küche (2)



Wohnzimmer (1)



Wohnzimmer (2)



Scan mich

*Eine gute Adresse... [ft-immobilien.com](http://ft-immobilien.com)*

**Ansprechpartner: Mathias Krahl**

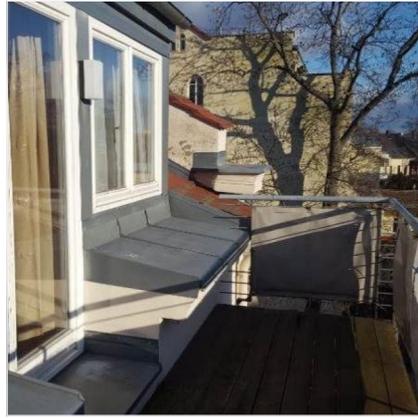
✉ [mk@ft-immobilien.com](mailto:mk@ft-immobilien.com)

☎ 03581 / 8 77 66 55

🖨 03581 / 8 77 66 62



Wohnzimmer (3)



Balkon (1)



Balkon (2)



Balkon (3)



Schlafzimmer



Ankleide / Abstellkammer (1)



Scan mich

*Eine gute Adresse... [ft-immobilien.com](https://www.ft-immobilien.com)*

**Ansprechpartner: Mathias Krahl**

✉ [mk@ft-immobilien.com](mailto:mk@ft-immobilien.com)

☎ 03581 / 8 77 66 55

🖨 03581 / 8 77 66 62



Ankleide / Abstellkammer (2)



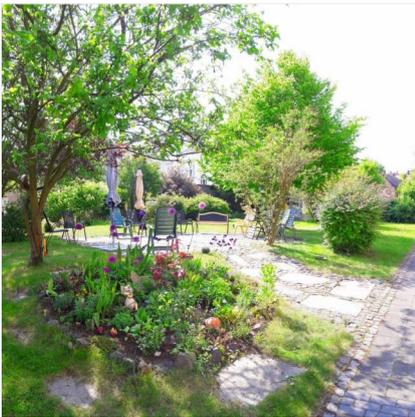
Bad (1)



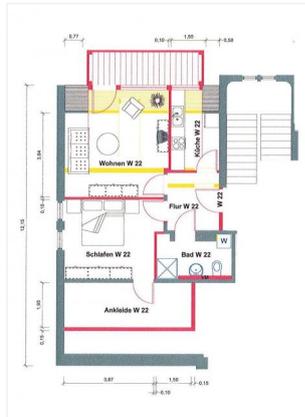
Bad (2)



Hofbereich (1)



Hofbereich (2)



Schützenstr. 16, VH, DG rechts, WE 22 - Grun



Scan mich

*Eine gute Adresse... [ft-immobilien.com](http://ft-immobilien.com)*

**Ansprechpartner: Mathias Krahl**

✉ [mk@ft-immobilien.com](mailto:mk@ft-immobilien.com)

☎ 03581 / 8 77 66 55

🖨 03581 / 8 77 66 62



Scan mich

*Eine gute Adresse... ft-immobilien.com*

**Ansprechpartner: Mathias Krahl**

✉ [mk@ft-immobilien.com](mailto:mk@ft-immobilien.com)

☎ 03581 / 8 77 66 55

🖨 03581 / 8 77 66 62