

Kapitalanlage – geräumige 3-Raum-Wohnung

02828 Görlitz, Etagenwohnung zum Kauf

Adresse:	02828 Görlitz
Wohnfläche:	84 m ²
mtl. Hausgeld:	455 EUR
Kaufpreis:	85.000 EUR
Maklercourtage:	7,14 % inkl. gesetzl. MwSt.



Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich in einem gesitteten, denkmalgeschützten Mehrfamilienhaus in der nördlichen Innenstadt. Die Wohnung umfasst einen großen Flurbereich, ein gemütliches Wohnzimmer mit angrenzender, separater Küche, zwei Schlafzimmern und ein innenliegendes Bad mit Badewanne. Flur, Wohn- und Schlafräume sind mit Laminat ausgelegt, die Küche und das Bad sind gefliest. Die Wände sind mit einer Raufasertapete versehen. Das Mehrfamilienhaus wurde 1998 umfangreich saniert (Sanitär, Elektrik, Dach, Fenster, Fassade, etc.). Das Objekt ist voll unterkellert, wird durch eine Fernwärmezentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung versorgt und hat einen Hausanschluss bei Vodafone Kabel-Deutschland. Zudem ist ein Hochleistungsinternet-Anschluss vorhanden. Die Wohnung ist ab dem 01.02.2024 vermietet - Mietbindung bis Januar 2025 zzgl. gesetzl. Kündigungsfrist. Das mtl. Hausgeld beträgt 455,-, davon sind ca. 368,- auf den Mieter umlegbar. Die Kaltmiete beträgt 380,-. Die Immobilie liegt in einer Einbahnstraße am Rande der Innenstadt, nahe der vielseitig genutzten Jahnsporthalle und der historischen Sehenswürdigkeit, dem "Heiligen Grab". Anbindungen an den PNV befinden sich via Bus und Straßenbahn in wenigen Gehminuten entfernt. Nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten erreicht man in wenigen Gehminuten.



Eine gute Adresse... ft-immobilien.com



Scan mich

Ansprechpartner: Mathias Krahl

✉ mk@ft-immobilien.com

☎ 03581 / 8 77 66 55

📞 03581 / 8 77 66 62

Lageplan



Lagebeschreibung

Stadtteil Die Görlitzer Innenstadt erstreckt sich vom Hauptbahnhof bis zum historischen Obermarkt und von der Neiße (als Grenzfluss zu Polen) bis hin zum nördlichen gelegenen Stadtteil Königshufen. Das Stadtzentrum ist logistisch gut strukturiert. Sowohl fußläufig, als auch mit Pkw, Bus oder Straßenbahn gelangt man innerhalb weniger Minuten zu seinem jeweiligen Ziel. Neben den Einrichtungen des alltäglichen Bedarfs können das auch öffentlichen Einrichtungen, zahlreiche innerstädtischen Grünanlagen, die anderen Stadtgebiete und ein Ausflug über die Stadtgrenzen / Bundesgrenze hinaus bis ins Nachbarland Polen sein. Die Nachbarstadt Zgorzelec bietet weitere Möglichkeiten für kulturelle Tagesausflüge und Einkaufsmöglichkeiten. Die B99 führt bis zur Umgehungsstraße B6, wodurch man schnell Richtung Löbau und Bautzen oder auf die Autobahn A4 Richtung Dresden bzw. Polen gelangt. Objekt Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gutbürgerlichen Mehrfamilienhauses in einer wenig befahrenen Einbahnstraße, welche den Mietern eine angenehme Wohnatmosphäre bietet. Ebenfalls werden öffentliche Parkplätze direkt vor dem Objekt geboten. Fußläufig sind Bushaltestellen, die Görlitzer Innenstadt sowie die historische Altstadt bequem erreichbar. Ebenso befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und andere Einrichtungen in unmittelbarer Nähe. Naheliegend befindet sich die Jahnsporthalle, genutzt durch viele Görlitzer Sportvereine für Veranstaltungen. Dank der guten Straßenanbindung gelangt man mit dem Auto oder dem Fahrrad in wenigen Minuten über die Görlitzer Altstadt in das benachbarte Zgorzelec sowie in alle anderen Stadtteile von Görlitz. Auch die Bundesstraßen B99 und B6, welche nach



Scan mich

Eine gute Adresse... ft-immobilien.com

Ansprechpartner: Mathias Krahl

✉ mk@ft-immobilien.com

☎ 03581 / 8 77 66 55

🖨 03581 / 8 77 66 62

Zittau bzw. Bautzen führen, sind schnell zu erreichen. über die direkte Anbindung zur Autobahn A4 besteht sowohl eine schnelle Zuwegung nach Dresden oder Berlin, aber auch über die Bundesgrenze nach Wrocław (Breslau).

Objektbeschreibung

Das Mehrfamilienhaus im Stadtzentrum wurde ca. 1900 erbaut und teilt sich in Vorder- und Hinterhaus. Die Wohneinheit befindet sich im 1.Obergeschoss des Vorderhauses, welches sich in vier Vollgeschosse mit neun Wohneinheiten gliedert. Das Objekt ist vollständig unterkellert. Die Immobilie wurde Ende der 1990er Jahre umfangreich saniert, dazu zählen u. a. elektrische Leitungen, Frischwasser und Abwasserleitungen, Fenster, Fassade und Dach. Die letzten größeren Arbeiten am Objekt waren die Erneuerung der Flachdächer von Vorder- sowie Hinterhaus im Jahr 2021 und die Erneuerung der Schließanlage im Jahr 2022. Derzeit steht noch eine Sanierung der Zentralheizung an, die für 2024 vorgesehen ist. Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über eine Fernwärmezufuhr mit zentraler Warmwasseraufbereitung. Ein Breitbandinternetanschluss (Vodafone-Kabel Deutschland) sowie ein Fernsehkabelanschluss liegen im Haus an. Rückseitig schließt das Objekt mit einem begrünten Innenhof zum Hinterhaus ab. Das Objekt wird als reines Mietshaus genutzt, welches derzeit vollständig bewohnt ist. Die 3-Raum-Eigentumswohnung besteht aus einem zentral gelegenen Flur, zwei Schlafzimmern, einem Wohnzimmer, von welchem die separate Küche abgängig ist und einem innenliegenden, geräumigen Bad mit Badewanne. Wohn-, Schlafräume und Flur sind mit Laminat in Buche-Optik ausgestattet, die Küche und das Bad ist gefliest. Die Wände sind mit weißem Raufaser tapeziert. Zur Wohnung sind eine Abstellkammer im Treppenhaus und ein Kellerabteil zugehörig. Die Wohnung ist derzeit leerstehend, wird aber zum 01.02.2024 neu vermietet (Mietbindung!).



Scan mich

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

Ansprechpartner: Mathias Krahl

✉ mk@ft-immobilien.com ☎ 03581 / 8 77 66 55

🖨 03581 / 8 77 66 62

Widerrufsbelehrung für Verbraucher:

Kein Energiepass erforderlich nach EnEV 16 Abs. 5 (Baudenkmal) Bei Kaufinteresse stellen wir Ihnen gern weitere Unterlagen zur Verfügung. Alle Angaben beruhen auf uns erteilten Informationen, für deren Richtigkeit wir keine Haftung übernehmen. Das Angebot ist freibleibend, ein Zwischenverkauf vorbehalten. Gesetzliche Widerrufsbelehrung: <https://ft-immobilien.com/widerrufsbelehrung>



Scan mich

Eine gute Adresse... ft-immobilien.com

Ansprechpartner: Mathias Krahl

✉ mk@ft-immobilien.com

☎ 03581 / 8 77 66 55

🖨 03581 / 8 77 66 62



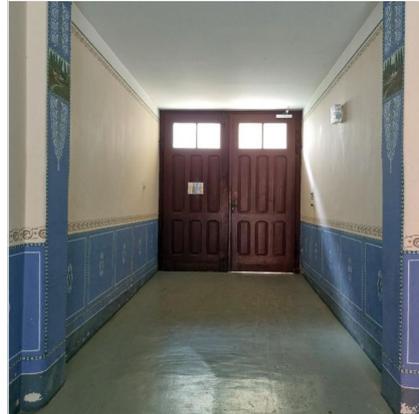
Außenansicht straßenseitig 01



Außenansicht straßenseitig 02



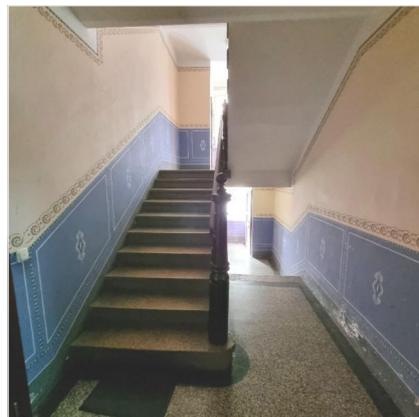
Treppenhaus (inaktive Durchfahrt) 01



Treppenhaus (inaktive Durchfahrt) 02



Treppenhaus 01



Treppenhaus 02



Scan mich

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

Ansprechpartner: Mathias Krahl

✉ mk@ft-immobilien.com

☎ 03581 / 8 77 66 55

🖨 03581 / 8 77 66 62



Flur 01



Flur 02



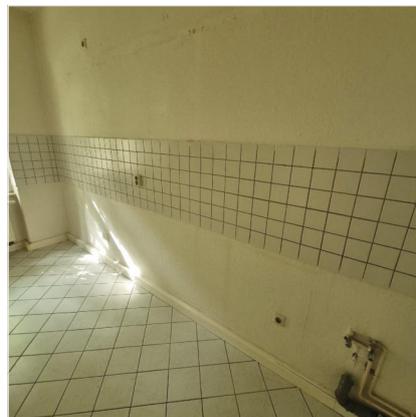
Wohnzimmer 01



Wohnzimmer 02



Küche 01



Küche 02



Scan mich

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

Ansprechpartner: Mathias Krahl

✉ mk@ft-immobilien.com

☎ 03581 / 8 77 66 55

🖨 03581 / 8 77 66 62



Küche 03



Bad 01



Bad 02



Schlafzimmer 01



Schlafzimmer 02



Kinderzimmer



Scan mich

Eine gute Adresse... ft-immobilien.com

Ansprechpartner: Mathias Krahl

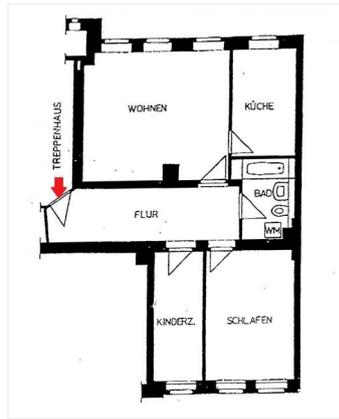
✉ mk@ft-immobilien.com

☎ 03581 / 8 77 66 55

🖨 03581 / 8 77 66 62



Keller



Grundriss



Scan mich

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

Ansprechpartner: Mathias Krahl

✉ mk@ft-immobilien.com

☎ 03581 / 8 77 66 55

🖨 03581 / 8 77 66 62