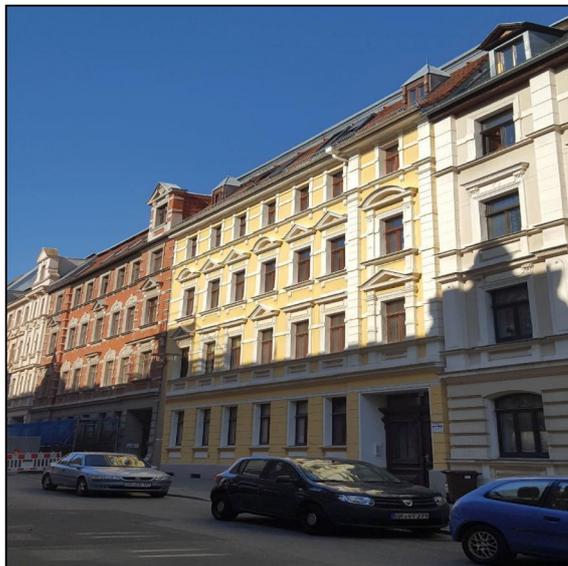


Kapitalanlage – charmante 2-Raum- Maisonettewohnung mit Stellplatz !

02826 Görlitz, Maisonettewohnung zum Kauf

Adresse:	Jauernicker Str. 36 02826 Görlitz
Wohnfläche:	41 m ²
mtl. Hausgeld:	251 EUR
Baujahr / Sanierung:	1900 / 1995
Kaufpreis:	41.800 EUR
Maklercourtage:	7,14 % inkl. gesetzl. MwSt.



Maisonette-Wohnung in der Südstadt als Kapitalanlage

Die zum Verkauf stehende Wohneinheit umfasst einen Teil des Erdgeschosses sowie des 1. Obergeschosses eines denkmalgeschützten Mehrfamilienhauses in der Görlitzer Südstadt. Das Objekt wurde Anfang des 20. Jahrhunderts erbaut und Mitte der 1990er Jahre umfangreich saniert (Dach, Fassade, Fenster, Medien, etc.). Die Immobilie umfasst vier Vollgeschosse, ist vollständig unterkellert und wird durch eine Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung versorgt. Die Maisonettewohnung präsentiert im 1. Obergeschoss einen kleinen Eingangsbereich, einen Wohnraum mit einer kleinen Kochnische und ein innenliegendes Bad mit Dusche. Durch eine Wendeltreppe gelangt man nach unten ins Erdgeschoss, wo sich das Schlafzimmer befindet. Der kleine Eingangsbereich und die Küche sind mit einem PVC-Belag verlegt, der Wohn- sowie der Schlafrum sind mit Laminatboden versehen. Das Bad ist gefliest. Die Wände sind mit Raufaser tapeziert. Zur Wohnung ist eine Abstellkammer im Treppenhaus, ein Kellerabteil und ein Stellplatz zugehörig. Die Wohneinheit ist seit 01.11.2021 vermietet. Die mtl. Kaltmiete beträgt 234,- €. Das auf die Wohnung entfallende mtl. Hausgeld beträgt 251,- €, davon sind ca. 193,- € auf den Mieter umlagefähig.



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



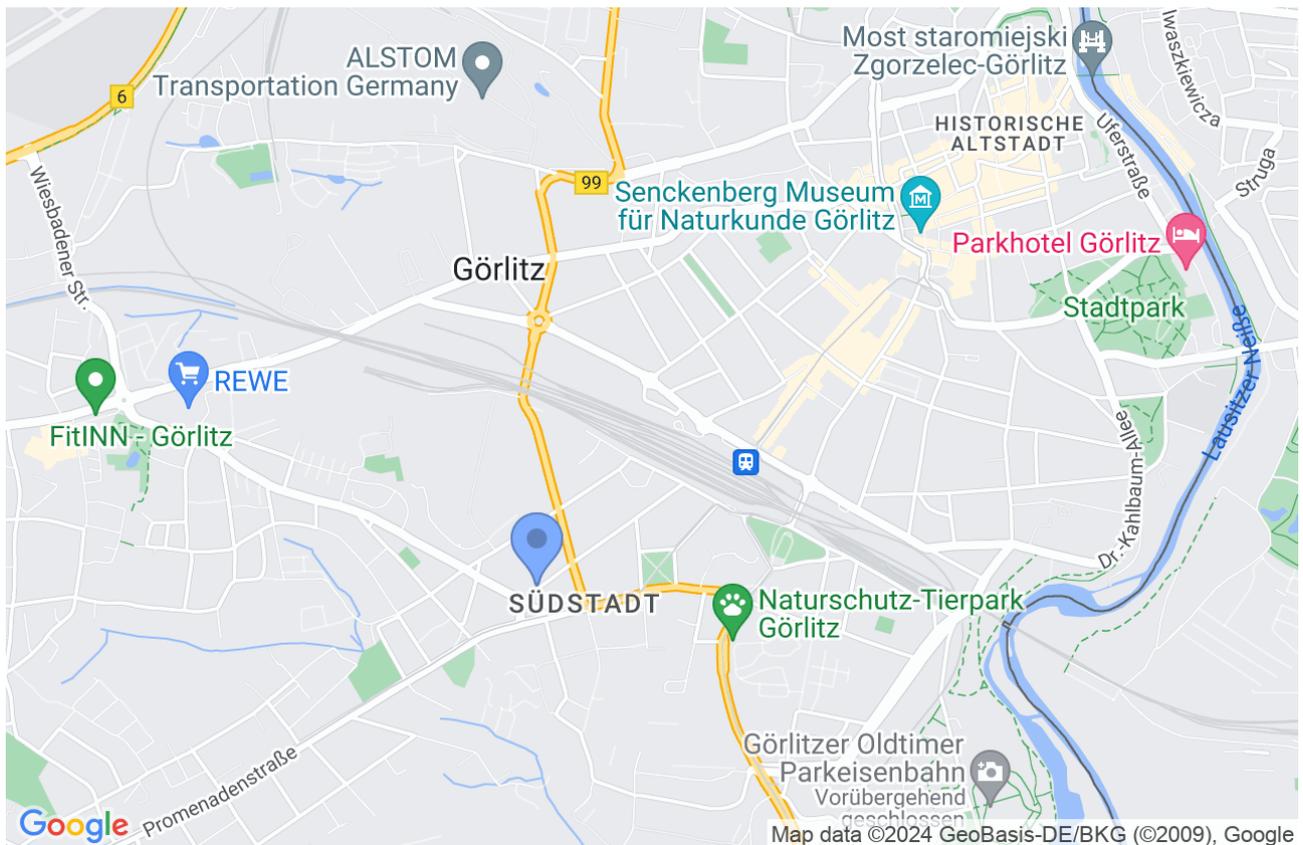
Ansprechpartner: Mathias Krahl

✉ mk@ft-immobilien.com

☎ 03581 / 8 77 66 55

🖨 03581 / 8 77 66 62

Lageplan



Lagebeschreibung

Stadtteil

Der südlich vom Zentrum gelegene Stadtteil ist geprägt von Straßenzügen mit denkmalgeschützten Mehrfamilien- / Reihenhäusern, einer guten Infrastruktur und Freizeit-Lokalitäten. Es gibt zahlreiche Anbindungen an den ÖPNV (Bus- und Straßenbahnhaltestelle), mehrere kleinere Ladengeschäfte für den alltäglichen Bedarf, wie Bäcker, Fleischer, Kiosk, Apotheke, Facharztpraxen uvm. Im näheren Umkreis erreicht man den Görlitzer Hauptbahnhof und weitere Einkaufsmöglichkeiten, wie einen Supermarkt und Boutiquen. Aber auch Freizeit-Einrichtungen sind in der Südstadt zu finden. So befinden sich hier das Neißebad Görlitz für Wassersport und Wellness, der Naturschutzpark Görlitz-Zgorzelec mit vielem Sehenswertem für Groß und Klein sowie die Landskron Kulturbrauerei, wo das ganze Jahr über Veranstaltungen, Lesungen und Konzerte stattfinden.

Die Südstadt ist logistisch gut gelegen. Über die B99 gelangt man auf schnellem Weg am Berzdorfer See vorbei bis nach Zittau bzw. in das Zittauer Gebirge. Über die Stadtteile Rauschwalde oder Innenstadt kommt man zur B6 in Richtung Löbau. Die B6 führt in die andere Richtung entweder auf die B115 Richtung Niesky, um z.B. das Lausitzer Seenland zu erreichen oder zur Autobahnanbindung A4, auf der man in ca. 20 Minuten in Bautzen und ca. 50 Minuten in Dresden erreicht. Die Gegenrichtung der A4 führt über die Staatsgrenze hinaus nach Polen.



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

Objekt

Das gutbürgerliche Mehrfamilienhaus befindet sich in einer mäßig befahrenen Einbahnstraße in ruhiger Lage, unweit von der Grünanlage, dem Sechsstädteplatz entfernt. Fußläufig befinden sich Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr und auch mehrere kleinere Geschäfte sowie ein Supermarkt. Im näheren Umkreis sind neben weiteren Einkaufsmöglichkeiten auch die Landskronbrauerei, das Neiße-Bad Görlitz, der Naturschutztierpark und der Hauptbahnhof.

Die Wohnung im erstreckt sich vom 1. Obergeschoss ins Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses und weist eine nördliche Ausrichtung vor.

Objektbeschreibung

Das Mehrfamilienhaus wurde ca. 1900 erbaut und gehört zur Epoche der Gründerzeit.

Seit der Kernsanierung 1995 erfolgten jährlich kleinere Instandsetzungen und Reparaturen, um den allgemeinen Wert des Objekts zu erhalten. Die letzten größeren Maßnahmen waren die Erneuerung des Warmwasserspeichers 2018 und der Renovierungsanstrich der Hofdurchfahrt 2022. Die Immobilie umfasst vier Vollgeschosse, ist vollständig unterkellert und wird durch eine Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung versorgt. Das Objekt ist weiterhin mit einem Breitbandinternetanschluss (Vodafone-Kabeldeutschland) ausgestattet. Rückseitig schließt die Immobilie mit einem teils gepflasterten, teils begrünten Innenhof ab, in welchem insgesamt 11 Stellplätze eingerichtet sind. Das Mehrfamilienhaus besteht aus insgesamt 11 Wohneinheiten, die überwiegend von Mietern, aber auch von Selbstnutzern bewohnt werden.

Die Eigentumswohnung erstreckt sich vom 1. Obergeschoss bis ins Erdgeschoss des gepflegten Mehrfamilienhauses. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein kleiner Eingangsbereich, welcher in den Wohnbereich mit einer kleinen Kochnische übergeht. Ebenfalls befindet sich ein innenliegendes Bad, ausgestattet mit einer Dusche, auf dieser Etage. Durch eine Wendeltreppe nach unten erreichen Sie das Schlafzimmer. Alle Räume sind hofseitig gelegen und weisen eine nördliche Ausrichtung vor.

Das Wohn- sowie das Schlafzimmer sind mit Laminatboden in Buche-Optik versehen, der Eingangs- und Küchenbereich mit einem PVC- Boden ausgelegt und das Badzimmer ist gefliest. Die Wände sind mit weißem Raufaser tapeziert. Zur Wohneinheit ist weiterhin eine Abstellkammer im Treppenhaus, ein Kellerabteil sowie ein Stellplatz im Hinterhof zugehörig.

Die Wohnung ist seit November 2021 vermietet und ungekündigt.



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



Außenansicht hofseitig



Durchfahrt 01



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



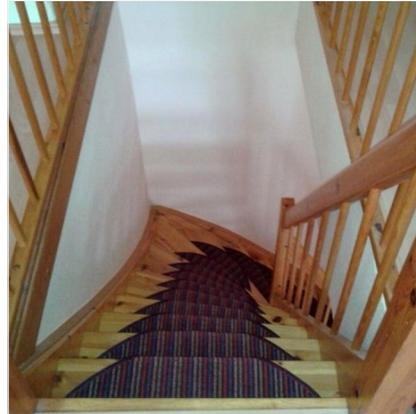
1.OG - Wohnbereich



1.OG - Küche



1.OG - Bad



Treppe 01



Treppe 02



EG - Schlafbereich 01



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



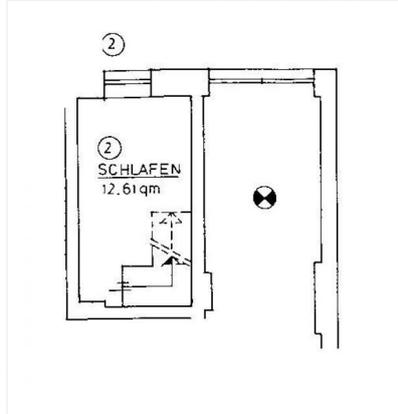
EG - Schlafbereich 02



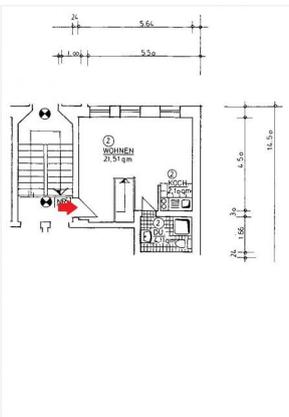
Hof / Stellplätze 01



Hof / Stellplätze 02



Grundriss EG



Grundriss 1.OG



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