

kleine Kapitalanlage für Einsteiger – 2-RWE im Zentrum

02826 Görlitz, Dachgeschosswohnung zum Kauf

Adresse:	Bautzener Str. 5 02826 Görlitz
Wohnfläche:	52,60 m ²
mtl. Hausgeld:	171 EUR
Baujahr / Sanierung:	1900 / 1996
Kaufpreis:	47.000 EUR
Maklercourtage:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.



Mansardenwohnung mit kleinem Balkon

Diese 2-Raum-Wohnung befindet sich in einem kleinen Mehrfamilienhaus nahe dem Görlitzer Theater im Stadtkern. Die kleine Eigentumswohnung besteht aus einem zentralen Flur-/ Eingangsbereich, einem Bad mit Badewanne, einem geräumigen Wohnzimmer, einem Schlafzimmer und einer separaten Küche mit einem kleinen Balkon hofseitig. Die Wohneinheit wird durch eine dezentrale Gasetagenheizung beheizt und mit Warmwasser versorgt. Die Wohnung ist langjährig und sicher vermietet und ungekündigt. Die derzeitige Kaltmiete beträgt 254,40 €. Das monatliche Hausgeld beträgt 171,- €, davon sind ca. 80,- € auf den Mieter umlagefähig.

Das sanierte, denkmalgeschützte Mehrfamilienhaus steht angrenzend zur historischen Altstadt. Die Nebenstraße ist logistisch gut gelegen und bietet ein reges Umfeld. In wenigen Gehminuten gelangt man zum Obermarkt und damit zu Restaurants und Cafés inmitten des malerischen Altstadtflairs. Fußläufig befinden sich weitere kleinere Geschäfte für den alltäglichen Bedarf, ein Supermarkt und Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr.

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. Ein Zwischenverkauf und eine Nichtverfügbarkeit bleiben ausdrücklich vorbehalten. Das Angebot ist freibleibend



Eine gute Adresse... ft-immobilien.com

Ansprechpartner: Mathias Krah

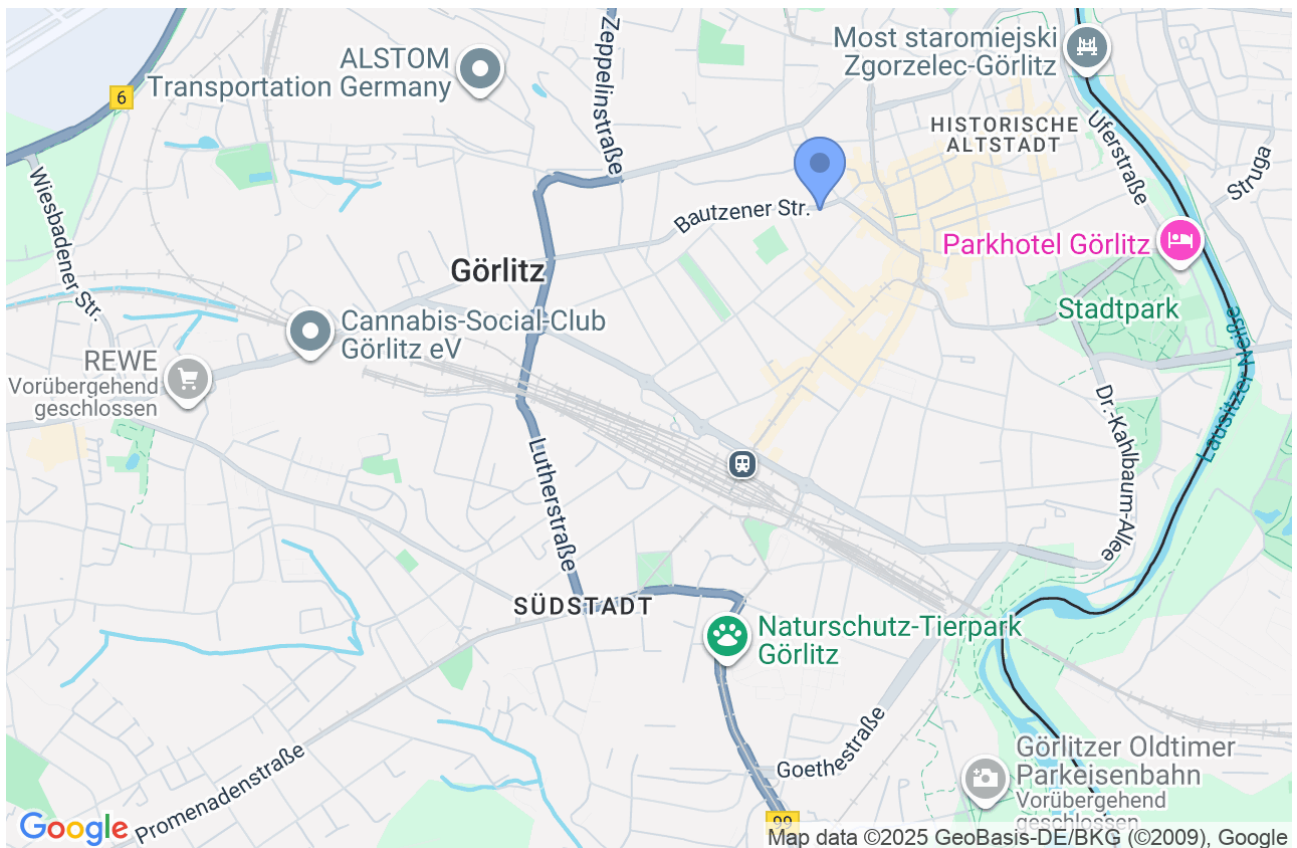
✉ mk@ft-immobilien.com

☎ 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 nördlich gelegenen Stadtteil Königshufen. Die Straßenzüge sind geprägt von Häusern aus den Epochen Gründerzeit und Jugendstil. Das Stadtzentrum ist logistisch gut strukturiert. Sowohl fußläufig, als auch mit Pkw, Bus oder Straßenbahn gelangt man auf kurzem Weg zu den jeweiligen öffentlichen Einrichtungen, den zahlreichen innerstädtischen Grünanlagen oder auch in die anderen Stadtgebiete und darüber hinaus.

Objekt

Dieses Mehrfamilienhaus befindet sich in zentraler Innenstadtlage, angrenzend zur historischen Altstadt. Wenige Gehminuten vom Objekt entfernt befindet sich ein Einkaufszentrum mit Supermarkt, ein Bäcker und ein Fleischer, weitere kleine Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf sowie Anbindungen an Bus - und Straßenbahnverkehr (ÖPNV). Im näheren Umfeld gibt es kulturelle und bildende Vielfalt, wie das Görlitzer Theater, das Naturkundemuseum und mehrere historische Wahrzeichen der östlichsten Stadt Deutschlands. Für



Scan mich

Eine gute Adresse... ft-immobilien.com

Ansprechpartner: Mathias Krah

✉ mk@ft-immobilien.com

☎ 03581 / 8 77 66 55

🖨 03581 / 8 77 66 62

geschichtlich Interessierte lohnt sich ein Besuch des Reichenbacher Turms, des Kaisertrutes oder des Heiligen Grabs.

Auch die umliegenden Grünflächen, wie der Görlitzer Stadtpark, der Uferpark oder der Park des Friedens eignen sich für einen erholsamen sonntäglichen Spaziergang mit anschließendem Besuch der polnischen Nachbarstadt Zgrozelec.

Objektbeschreibung

Das Mehrfamilienhaus mit teilweise gewerblicher Nutzung wurde ca. 1900 erbaut und ist Mitte der 1990er Jahre umfangreich saniert worden. Die Sanierung umfasste u.a. Fassade, Dach, Fenster, Heizungsanlagen, Elektrik und Sanitäranlagen.

Seit 2010 wurden am Gebäude jährlich kleinere Instandhaltungen durchgeführt, um das Objekt weiterhin in einem attraktiven und werterhaltenden Zustand zu bewahren. Die letzten aufwändigeren Investitionen waren Ausbesserungsarbeiten im Sockelbereich 2017 und die Aufarbeitung der hofseitigen Fenster 2018.

Die Immobilie besteht aus drei Vollgeschossen zzgl. dem ausgebauten Dachgeschoss und besteht insgesamt aus acht Einheiten (2x Gewerbe / 6x Wohnung), die jeweils durch Gasetagenheizungen (dezentrale Warmwasseraufbereitung) versorgt werden. Die Immobilie verfügt über eine SAT-Anlage und einen Breitbandinternetanschluss (Glasfaser - Telekom).

Rückseitig schließt das Gebäude mit einem kleinen gepflasterten Hof ab. Die Immobilie ist aktuell, bis auf eine Gewerbeeinheit, voll bewohnt / voll genutzt.

Wohnungsbeschreibung

Die gemütliche 2-Raum-Eigentumswohnung befindet sich im Dachgeschoss eines kleinen Mehrfamilienhauses. Die Einheit besteht aus einem zentralen Flur-/ Eingangsbereich, einem Bad mit Badewanne, einem geräumigen Wohnzimmer, einem Schlafzimmer und einer separaten Küche mit einem kleinen Balkon hofseitig. Die Wohneinheit wird durch eine Gasetagenheizung beheizt und mit Warmwasser versorgt. Flur, Wohn- und Schlafbereich sind mit Auslegware versehen. Bad und Küchenbereich sind gefliest. Die Wände sind mit in verschiedener Ausfertigung tapeziert. Die Wohnung langjährig vermietet und ungekündigt.



Scan mich

Eine gute Adresse... ft-immobilien.com

Ansprechpartner: Mathias Krah

✉ mk@ft-immobilien.com

☎ 03581 / 8 77 66 55

🖨 03581 / 8 77 66 62

Widerrufsbelehrung für Verbraucher:

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 Krah

✉ mk@ft-immobilien.com

☎ 03581 / 8 77 66 55

🖨 03581 / 8 77 66 62



Außenansicht straßenseitig (Bild 3)



Außenansicht straßenseitig (Bild 1)



Außenansicht straßenseitig (Bild 2)



Außenansicht hofseitig (Bild 1)



Außenansicht hofseitig (Bild 2)



Treppenhaus / Hauseingangsbereich (Bild 1)



Scan mich

Eine gute Adresse... ft-immobilien.com

Ansprechpartner: Mathias Krahl

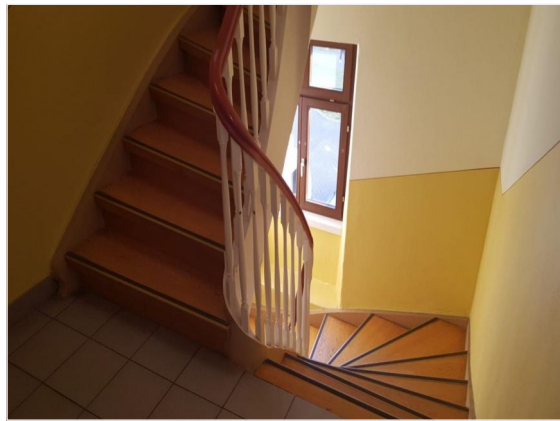
✉ mk@ft-immobilien.com

☎ 03581 / 8 77 66 55

🖨 03581 / 8 77 66 62



Treppenhaus / Hauseingangsbereich (Bild 2)



Treppenhaus (Bild 1)



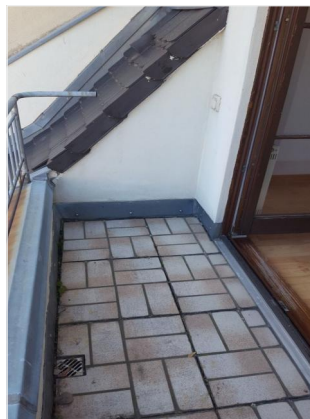
Treppenhaus (Bild 2)



Treppenhaus (Bild 3)



Gasetagenheizung



Balkonaustritt (Bild 1)



Scan mich

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

Ansprechpartner: Mathias Krah

✉ mk@ft-immobilien.com

☎ 03581 / 8 77 66 55

🖨 03581 / 8 77 66 62



Balkonaustritt (Bild 2)



Aussicht hofseitig



Hofbereich



Scan mich

Eine gute Adresse... ft-immobilien.com

Ansprechpartner: Mathias Krah

✉ mk@ft-immobilien.com

☎ 03581 / 8 77 66 55

🖨 03581 / 8 77 66 62

Grundriss

Grundriss



Scan mich

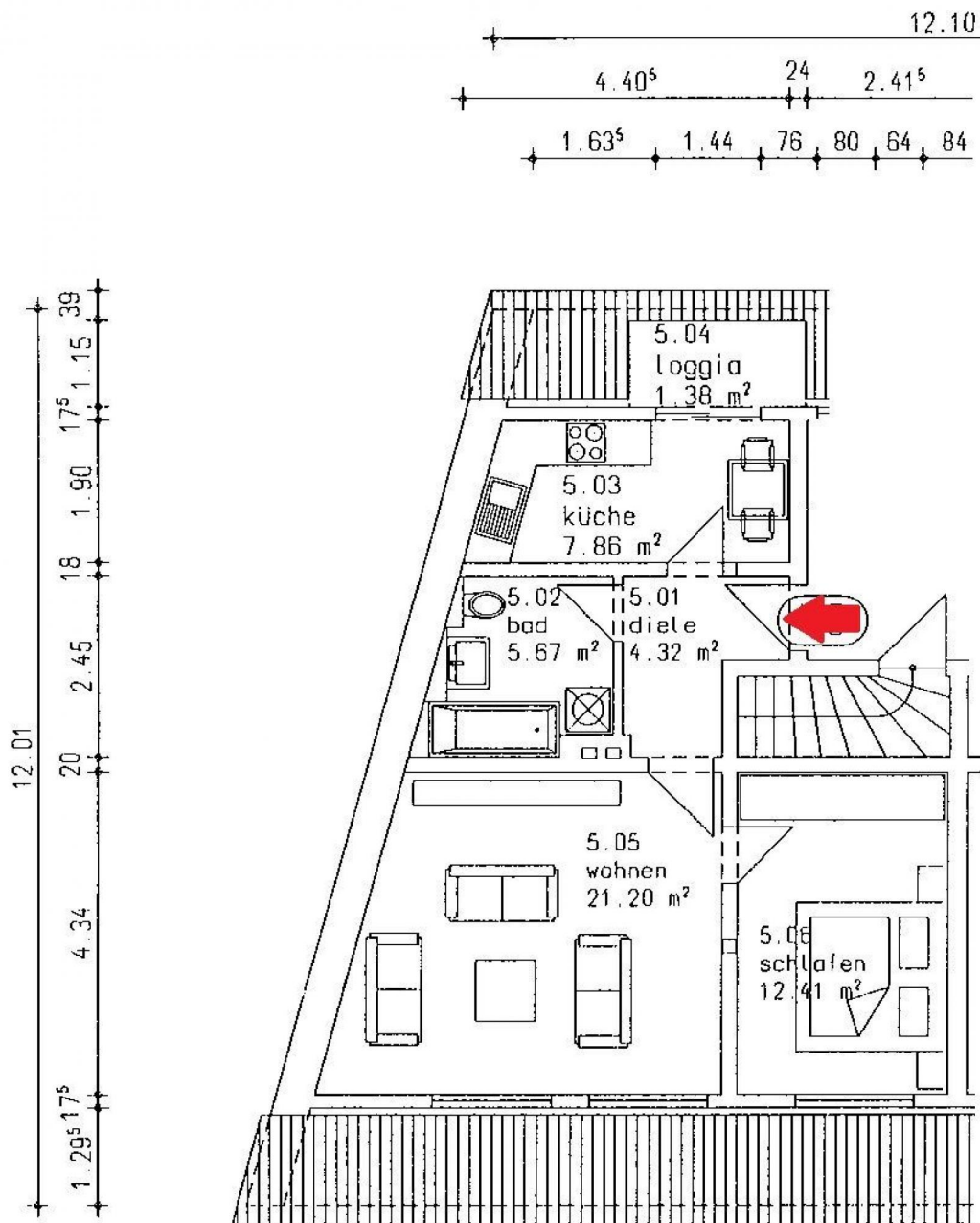
Eine gute Adresse... ft-immobilien.com

Ansprechpartner: Mathias Krah

✉ mk@ft-immobilien.com

☎ 03581 / 8 77 66 55

🖨 03581 / 8 77 66 62



Eine gute Adresse... ft-immobilien.com

Ansprechpartner: Mathias Krahl

✉ mk@ft-immobilien.com

☎ 03581 / 8 77 66 55

🖨 03581 / 8 77 66 62