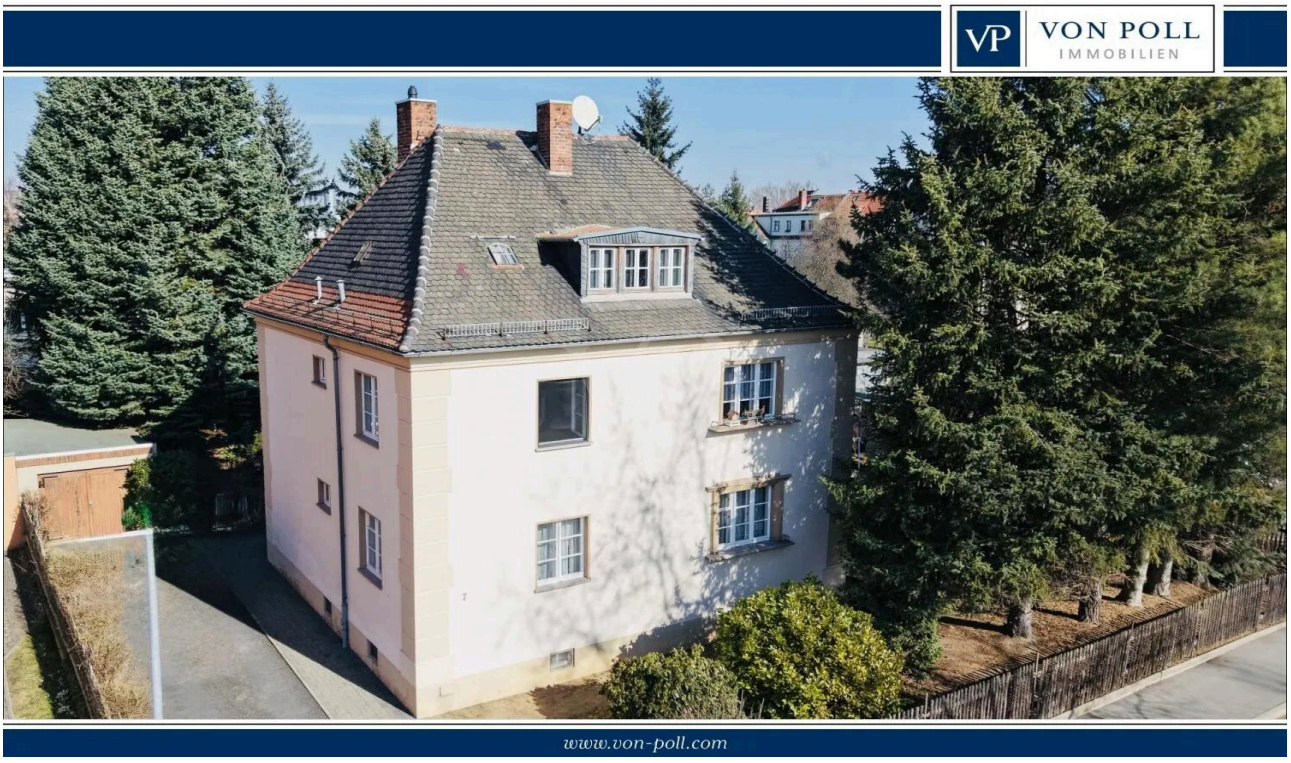
Zittau

Charmantes Zweifamilienhaus in Zittau

Objektnummer: 26382010



KAUFPREIS: 189.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 970 m²

Objektnummer: 26382010 - 02763 Zittau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26382010 - 02763 Zittau

Auf einen Blick

Objektnummer	26382010
Wohnfläche	ca. 160 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1935
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	189.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv

Objektnummer: 26382010 - 02763 Zittau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieausweis gültig bis	17.11.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	451.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1935

Objektnummer: 26382010 - 02763 Zittau

Die Immobilie





Objektnummer: 26382010 - 02763 Zittau

Die Immobilie





Objektnummer: 26382010 - 02763 Zittau

Die Immobilie





Objektnummer: 26382010 - 02763 Zittau

Die Immobilie





Objektnummer: 26382010 - 02763 Zittau

Die Immobilie

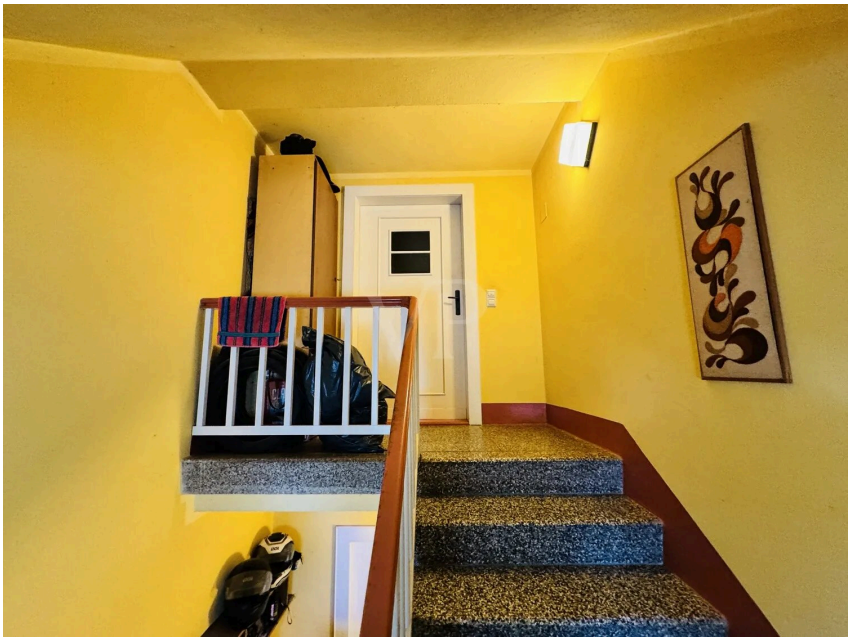




Objektnummer: 26382010 - 02763 Zittau

Die Immobilie





Objektnummer: 26382010 - 02763 Zittau

Die Immobilie





Objektnummer: 26382010 - 02763 Zittau

Die Immobilie





Objektnummer: 26382010 - 02763 Zittau

Die Immobilie





Objektnummer: 26382010 - 02763 Zittau

Die Immobilie





Objektnummer: 26382010 - 02763 Zittau

Die Immobilie





Objektnummer: 26382010 - 02763 Zittau

Die Immobilie





Objektnummer: 26382010 - 02763 Zittau

Die Immobilie



Objektnummer: 26382010 - 02763 Zittau

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus präsentiert sich als interessante Immobilie aus dem Baujahr 1935 und bietet auf einer Wohnfläche von circa 160 m² vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus steht auf einem Grundstück von etwa 970 m², zu dem zusätzlich eine von der Stadt Zittau gepachtete Fläche von rund 420 m² gehört. Damit eröffnet sich ein großzügiges Gesamtareal, das verschiedene Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten bereithält.

Die Immobilie verfügt über insgesamt sechs Zimmer, davon zwei Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Im Erdgeschoss steht eine Einheit leer und bietet damit Raum für eigene Wohnideen, während das Obergeschoss derzeit vermietet ist. Die aktuellen Ist-Mieteinnahmen aus der Vermietung belaufen sich auf 5.890 € jährlich. Durch eine vollständige Vermietung wäre eine Soll-Mieteinnahme von mind. 11.780 € pro Jahr erreichbar, was dem Haus zusätzliche Attraktivität und Flexibilität sowohl für Selbstnutzer als auch für Investoren verleiht.

Der Vollkeller bietet wertvolle Stau- und Nutzfläche, ergänzt durch einen teilweise ausgebauten Dachboden. Hier befinden sich zwei Kammern und zusätzliche Abstellräume, wobei dieser Bereich nicht gedämmt ist. Die Gestaltungsmöglichkeiten im Dachgeschoss können individuell angepasst werden, um den vorhandenen Raum optimal auszuschöpfen.

Für komfortables Parken stehen insgesamt drei Stellplätze zur Verfügung, davon eine Garage sowie zwei Außenstellplätze. Ein Schuppen sowie ein massives Gewächshaus im Garten bieten weitere praktische Nutzungsmöglichkeiten, sei es für Freizeit, Hobby oder als Stauraum.

Die Heizungsart des Hauses basiert auf Etagenheizungen, die mittels Gas betrieben werden. Dies ermöglicht eine unabhängige und flexible Beheizung der einzelnen Wohneinheiten und kann somit den individuellen Bedürfnissen der Bewohner gerecht werden.

Das Zusammenspiel aus großzügiger Grundstücksfläche, der auf zwei Wohneinheiten verteilten Wohnfläche und flexibler Nutzungsmöglichkeiten zeichnet dieses Zweifamilienhaus aus. Selbstnutzer finden hier ebenso attraktive Rahmenbedingungen wie Kapitalanleger. Die gepachtete zusätzliche Grundstücksfläche erweitert das Potenzial der Immobilie deutlich und bietet Raum für vielfältige Projekte.

Die Lage und die Ausstattung machen dieses Haus sowohl für Familien als auch für Paare oder Mehrgenerationen-Wohnen interessant. Gleichzeitig profitieren Investoren von den strukturierten Mieteinnahmen und der Möglichkeit, verschiedene Optionen der

Eigennutzung oder Vermietung flexibel umzusetzen.

Interessenten, die auf der Suche nach einer Immobilie mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten und großem Entwicklungspotenzial sind, erhalten mit diesem Zweifamilienhaus eine ansprechende Möglichkeit. Für weiterführende Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26382010 - 02763 Zittau

Ausstattung und Details

- Zweifamilienhaus
- Baujahr ca.1935
- Wohnfläche: ca. 160,00 m²
- Grundstücksfläche: ca. 970,00 m²
- zusätzlich von der Stadt Zittau gepachtete Grundstücksfläche von ca. 420 m²
- Zimmer: 6
- Erdgeschoss: leerstehend/Eigennutzung
- Obergeschoss: vermietet
- Ist-Mieteinnahmen pro Jahr: 5.890 €
- Soll-Mieteinnahmen pro Jahr: 11.780 €
- Vollunterkellert
- Dachboden: teilweise ausgebaut, zwei Kammern und Abstellräume, nicht gedämmt
- Stellplätze - 1 Garage - 2 Stellplätze
- Nebengebäude: Schuppen und massives Gewächshaus im Garten
- Heizung: Etagenheizungen, Erdgas

Datierung der Modernisierung und Werterhalt

1935–1977

- Neues Dach, neue Gasleitungen

1978–1991

- Erneuerung aller Versorgungsleitungen (Elektro, Gas, Wasser)
- Sanierung von Fundament und Kellern
- Instandsetzung von Treppenhaus und Fenstern
- Gasheizung in den Obergeschossen
- Massivgarage, Terrasse, Gewächshaus
- Sanierung Waschhaus mit Doppeldusche
- Neuanlage Garten, vollständige Einfriedung

1992

- Dach-, Schornstein- und Fassadensanierung
- Moderne Elektroinstallation:

Viessmann-Heizung und Komplettmodernisierung im Erdgeschoss

- Alarm-, Gegensprech- und Sicherheitsschließanlage

1993

- Umstellung der Heizung auf Erdgas

Neue Heiz- und Warmwassergeräte

Objektnummer: 26382010 - 02763 Zittau

Alles zum Standort

Zittau liegt im äußersten Südosten des Freistaates Sachsen im landschaftlich reizvollen Dreiländereck Deutschland–Polen–Tschechien. Die Stadt befindet sich im Landkreis Görlitz und ist eingebettet zwischen dem Zittauer Gebirge und dem Vorland der Oberlausitz.

Die besondere Grenzlage verleiht Zittau eine hohe internationale Bedeutung. Die polnische Stadt Bogatynia sowie das tschechische Liberec sind in kurzer Zeit erreichbar und prägen die wirtschaftlichen sowie kulturellen Beziehungen der Region.

Das Stadtbild ist geprägt von einer historischen Altstadt mit sanierten Bürgerhäusern, großzügigen Plätzen und zahlreichen denkmalgeschützten Gebäuden. Gleichzeitig bietet Zittau eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinischer Versorgung, Hochschule und vielfältigen Freizeitangeboten.

Durch die Kombination aus naturnaher Umgebung – insbesondere dem beliebten Naherholungsgebiet Zittauer Gebirge – und urbaner Infrastruktur bietet Zittau eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Die Stadt eignet sich gleichermaßen für Familien, Berufspendler, Studierende und Ruhesuchende, die eine attraktive Lage mit internationalem Bezug schätzen.

Objektnummer: 26382010 - 02763 Zittau

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26382010 - 02763 Zittau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Margarete Schott

Demianiplatz 26, 02826 Görlitz
Tel.: +49 3581 - 66 11 773
E-Mail: goerlitz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com