Görlitz

Historisches Ensemble auf drei Flurstücken

Objektnummer: 26382020



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 450 m² • ZIMMER: 36 • GRUNDSTÜCK: 2564 m²

Objektnummer: 26382020 - 02827 Görlitz

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

Objektnummer: 26382020 - 02827 Görlitz

Auf einen Blick

Objektnummer	26382020
Wohnfläche	ca. 450 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	36
Badezimmer	4
Baujahr	1890
Stellplatz	20 x Freiplatz, 5 x Garage

Kaufpreis	449.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 110 m²

Objektnummer: 26382020 - 02827 Görlitz

Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 26382020 - 02827 Görlitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26382020 - 02827 Görlitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26382020 - 02827 Görlitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26382020 - 02827 Görlitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26382020 - 02827 Görlitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26382020 - 02827 Görlitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26382020 - 02827 Görlitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26382020 - 02827 Görlitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26382020 - 02827 Görlitz

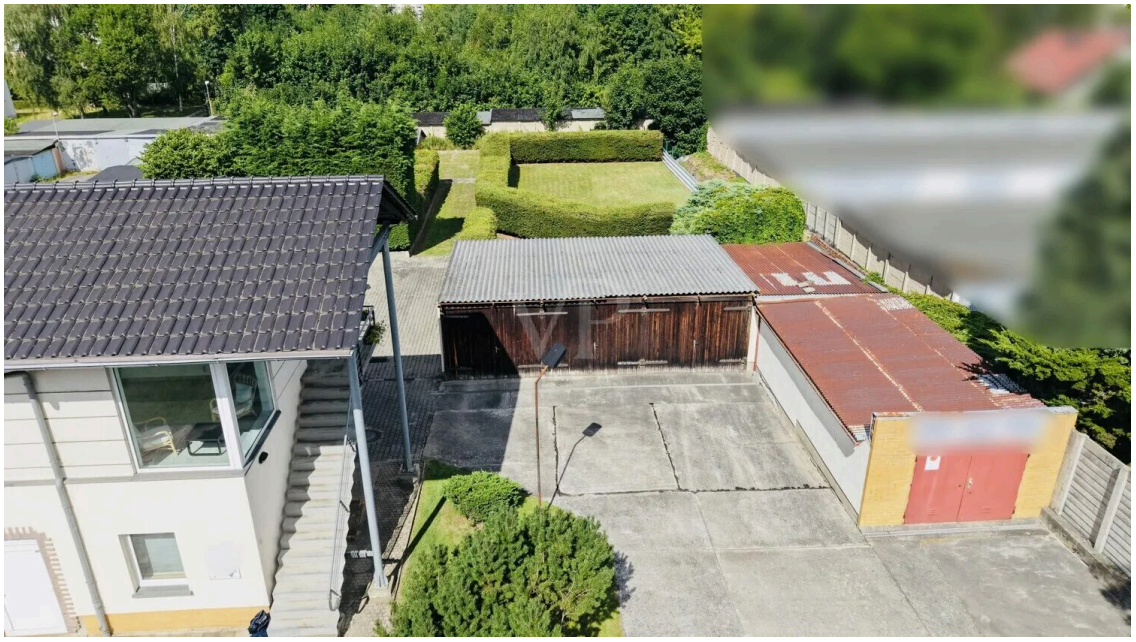
Die Immobilie





Objektnummer: 26382020 - 02827 Görlitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26382020 - 02827 Görlitz

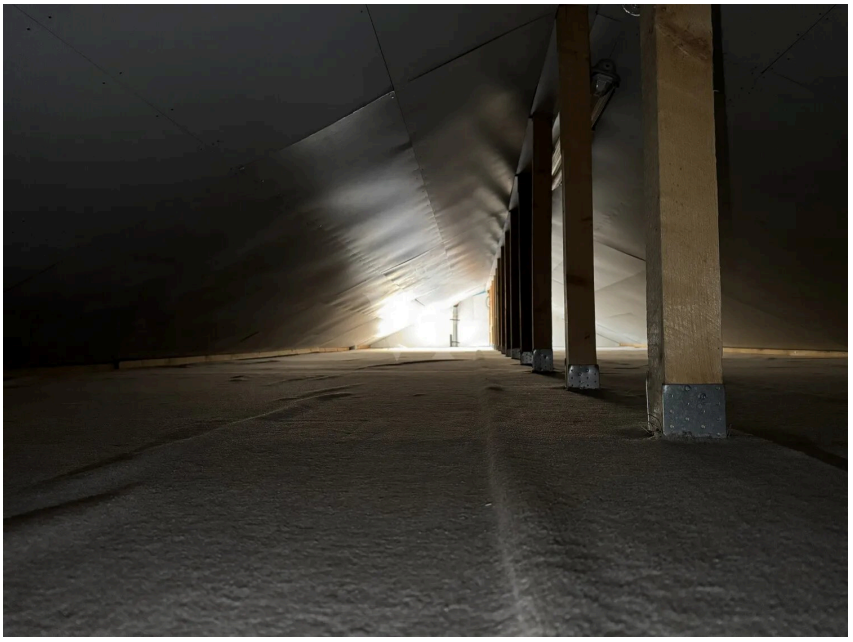
Die Immobilie





Objektnummer: 26382020 - 02827 Görlitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26382020 - 02827 Görlitz

Die Immobilie

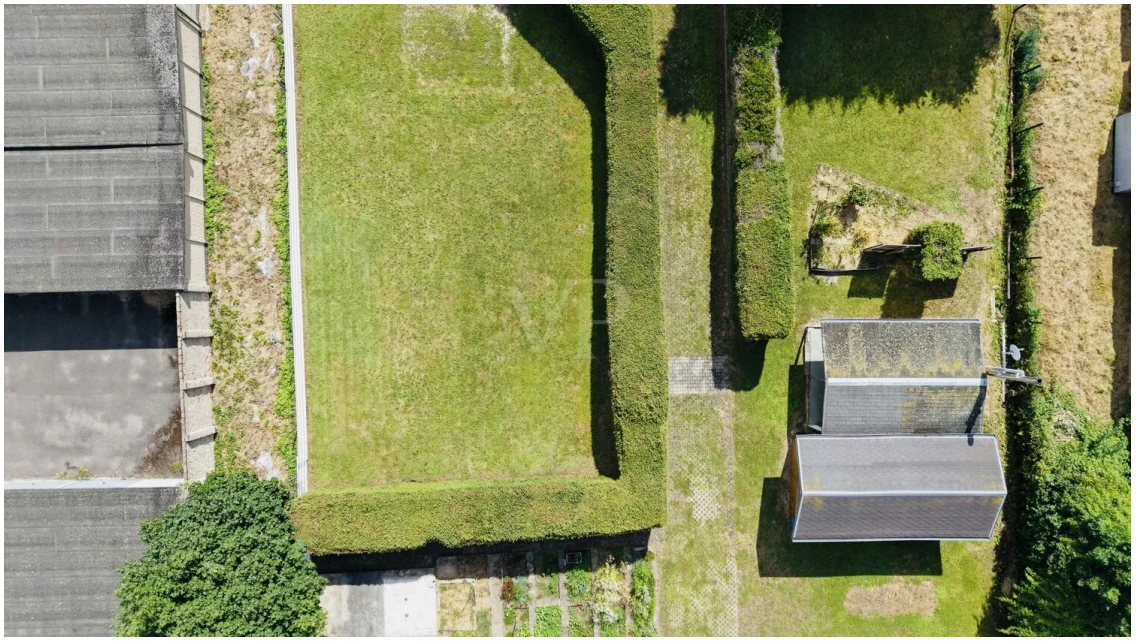




Objektnummer: 26382020 - 02827 Görlitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26382020 - 02827 Görlitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26382020 - 02827 Görlitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26382020 - 02827 Görlitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26382020 - 02827 Görlitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26382020 - 02827 Görlitz

Die Immobilie



Objektnummer: 26382020 - 02827 Görlitz

Ein erster Eindruck

Historischer Charakter, drei zusammenhängende Grundstücke und außergewöhnliche Dimensionen machen dieses Anwesen aus dem Jahr 1890 zu einer seltenen Gelegenheit mit unverwechselbarer Ausstrahlung.

Das Ensemble umfasst insgesamt ca. 2.564 m² und vereint gleich zwei wertvolle Nutzungsarten: großzügigen Wohnraum und eine funktionale Gewerbeeinheit. Es setzt sich zusammen aus dem Wohnhausgrundstück mit ca. 807 m², dem Werkstattgrundstück mit ca. 859 m² sowie einem Freizeitgrundstück mit einer Fläche von ca. 898 m². Diese Kombination aus Wohnen und Gewerbe auf einem zusammenhängenden Areal ist eine echte Besonderheit und eröffnet vielfältige Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten – ob als Wohn- und Arbeitsort in einem, als Kapitalanlage oder als Basis für ein individuelles Umnutzungskonzept.

Das Wohnhaus – Geschichte mit Charakter
Das denkmalgeschützte Wohnhaus beeindruckt mit der Präsenz eines Gebäudes, das über Generationen gewachsen ist. Rund 450 m² Wohnfläche, 36 Zimmer und die Aufteilung in fünf Wohneinheiten erzählen von einer Immobilie mit Geschichte, Charakter und vielfältigen Möglichkeiten. Sein Zustand erfordert eine umfassende Sanierung – zugleich eröffnet sich die seltene Chance, historische Architektur mit Sorgfalt zu bewahren und den ursprünglichen Charme des Hauses neu zu entfalten. Hier entsteht kein gewöhnliches Sanierungsprojekt, sondern die Möglichkeit, einem besonderen Gebäude neues Leben einzuhauchen.

Das Wohngebäude steht auf einem ca. 807 m² großen Grundstück und umfasst insgesamt fünf Wohneinheiten. Zwei Wohnungen verfügen über eine Loggia und schaffen angenehme Rückzugsorte mit Blick ins Freie. Im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss befinden sich jeweils zwei Wohneinheiten, während das zweite Obergeschoss von einer großzügigen Wohnung vollständig eingenommen wird. Der vollunterkellerte Bau bietet reichlich Platz für Technik, Lagerflächen und die praktische Organisation eines Hauses dieser Größenordnung. Gas-, Wasser- und Stromanschlüsse liegen am Grundstück an, sind derzeit jedoch nicht im Gebäude angeschlossen. Auch der Glasfaseranschluss wurde Mitte Juli 2026 auf der Straße vor dem Grundstück verlegt. Zwei Garagen, mehrere Stellplätze sowie ein eigener Brunnen ergänzen das Grundstück und verleihen dem Anwesen eine besondere Vielseitigkeit.

Die Gewerbeeinheit – vielseitig nutzbar
Das zweite Flurstück erweitert das Ensemble um eine funktionale Gewerbeeinheit und

macht das Anwesen zu einer attraktiven Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Auf rund 859 m² Grundstück befindet sich eine Werkstatt mit aufgesetztem Bürobereich und einer Nutzfläche von insgesamt ca. 110 m², beheizt über eine Gas-Zentralheizung. Die Aufstockung entstand etwa im Jahr 1990. Helle Büroflächen, eine kleine Küche, Sanitärbereiche, ein separates Büro sowie ein Archiv schaffen ideale Voraussetzungen für unterschiedliche gewerbliche Nutzungen. Ergänzt wird dieses Grundstück durch ein Lager beziehungsweise Materiallager mit einer Größe von ca. 50 bis 100 m² sowie drei Garagen und weitere Stellplätze.

Die Freifläche – Ruhe und Raum für Ideen
Das dritte Flurstück bringt eine ruhige und grüne Komponente in das Gesamtensemble. Auf ca. 898 m² eröffnet sich eine vielseitig nutzbare Freizeit- beziehungsweise landwirtschaftliche Fläche mit Gartenhaus und Carport. Ob als Erholungsbereich, großzügiger Garten oder ergänzende Freifläche – dieses Grundstück schafft zusätzlichen Raum für individuelle Ideen und rundet das Anwesen harmonisch ab.

Fazit
Die Verbindung aus historischem Wohnhaus, Gewerbeeinheit und großzügiger Freifläche macht dieses Ensemble zu einer außergewöhnlichen Immobilie mit vielfältigem Entwicklungspotenzial. Gerade die seltene Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzung auf einem zusammenhängenden Areal verleiht diesem Anwesen einen besonderen Reiz. Größe, Geschichte und die gewachsene Struktur schaffen eine seltene Grundlage für ein Projekt mit Charakter – und die Gelegenheit, einem Ort mit Vergangenheit eine überzeugende Zukunft zu geben.

Objektnummer: 26382020 - 02827 Görlitz

Ausstattung und Details

- Insgesamt 3 Flurstücke
- Denkmalgeschütztes und sanierungsbedürftiges Wohnhaus ca. 450 m² Wohnfläche
- Werkstatt mit Büro ca. 110m² Nutzfläche
- Freizeitgrundstück
- Insgesamt ca. 2.564 m² Grundstück

1. Flurstück: Wohngebäude
- ca. 450 m² Wohnfläche
- ca. 807 m² Grundstück
- Baujahr ca. 1890
- Insgesamt 5 Wohneinheiten
- 2 davon mit Loggia
- Vollunterkellert
- Kein Gas, kein Wasser, kein Strom im Haus – liegt aber an
- Glasfaseranschluss liegt vor dem Grundstück an der Straße an
- 2 Garagen und Stellplätze
- Brunnen auf dem Grundstück

• Erdgeschoss: 2 Wohnungen (davon 1x mit Loggia)
• 1. OG: 2 Wohnungen (davon 1x mit Loggia)
• 2. OG: 1 Wohnung (komplette Etage) mit Zugang zum Dachboden

2. Flurstück:
- Werkstatt mit Aufstockung Büro ca. 110m² Nutzfläche
- Werkstattgrube
- Werkstatt 2x Starkstrom
- Gas Zentralheizung (nicht angeschlossen !!!)
- Aufstockung BJ ca. 1990
- 3 Garagen (mit Strom und Wasser / nicht angeschlossen) + Stellplätze
- Grundstücksfläche ca. 859 m²
- Lagerraum / Materiallager ca. 50 -100 m²

• Büro, verglast, kleine Küche (mit Starkstromanschluss), Dusche (in der Werkstatt)
• Bürozimmer, 1x Archiv mit Kriechboden über den gesamten Bürokomplex

3. Flurstück:
- Freizeitgrundstück / Landw. Fläche mit Gartenhaus und Carport
- ca. 898 m² Grundstück

Objektnummer: 26382020 - 02827 Görlitz

Alles zum Standort

Görlitz besticht als mittelgroße Kreisstadt in Sachsen durch eine stabile bis leicht wachsende Bevölkerung und ein vergleichsweise attraktives Preisniveau im Wohnimmobilienmarkt. Die Stadt fungiert als regionales Versorgungs- und Gesundheitszentrum mit einer soliden Infrastruktur und einer guten Anbindung sowohl über Schiene als auch Straße.

Besonders hervorzuheben ist die grenzüberschreitende Vernetzung mit dem polnischen Zgorzelec, die Görlitz zu einem interessanten Standort für Investitionen macht. Der Immobilienmarkt zeichnet sich durch einen hohen Bestand bei geringer Neubautätigkeit aus, was eine selektive Wertsteigerung durch Sanierung und Modernisierung historischer Bestandsimmobilien ermöglicht. Die demografische Struktur mit einer überdurchschnittlich hohen Seniorenquote sorgt für eine nachhaltige Nachfrage nach seniorengerechten Wohnformen, während gewerbliche Objekte im Bereich Logistik und Dienstleistungen von der strategischen Lage profitieren.

Neben diesen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen überzeugt Görlitz auch durch seine Anbindung vor Ort: Die hervorragende Infrastruktur spiegelt sich in der exzellenten Erreichbarkeit verschiedener Verkehrsmittel wider. So sind Busstationen wie Görlitz Kopernikusstraße in nur etwa drei Minuten zu Fuß erreichbar, während Straßenbahnlinien an den Haltestellen Geschwister-Scholl-Straße und Grundstraße innerhalb von elf bis zwölf Minuten zu Fuß zugänglich sind. Die nahegelegenen Bahnhöfe Görlitz-Rauschwalde und Görlitz bieten darüber hinaus eine komfortable Anbindung an den regionalen und überregionalen Zugverkehr, was die Attraktivität für Mieter und Nutzer weiter erhöht.

Das Angebot an Nahversorgung und Freizeitmöglichkeiten ist vielfältig und hochwertig. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte wie Lidl, Aldi und REWE in fußläufiger Entfernung von fünf bis acht Minuten zur Verfügung. Die gastronomische Szene überzeugt mit einer Auswahl an Restaurants und Cafés, die von stilvollen Lokalen wie dem Amadeus Steakhouse bis hin zu gemütlichen Cafés wie der Kaffeerösterei Büttner reichen und somit eine ansprechende Lebensqualität garantieren. Gesundheitsdienstleistungen sind mit mehreren Apotheken, Facharztpraxen und Kliniken in einem Radius von sieben bis zwölf Minuten zu Fuß optimal abgedeckt, was eine stabile Nachfrage nach barrierefreien und seniorengerechten Immobilien zusätzlich untermauert. Auch für Familien ist der Standort attraktiv: Ein Sportplatz, eine Kita sowie eine Grund- und Oberschule liegen ebenso fußläufig wie ein Fitnessstudio, was den Standort zusätzlich für Familien und aktive Mieter interessant macht.

Investoren profitieren hier von einem Markt mit moderatem Wachstumspotenzial und

hoher Stabilität, der durch eine ausgewogene Mischung aus Wohn- und Gewerbeimmobilien besticht. Die Kombination aus solider Infrastruktur, nachhaltiger Nachfrage und attraktivem Preisniveau macht Görlitz zu einem empfehlenswerten Standort für nachhaltige Immobilieninvestitionen.

Objektnummer: 26382020 - 02827 Görlitz

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: 26382020 - 02827 Görlitz

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