

Zittau

# Wohn- und Geschäftshaus in Zittau

Objektnummer: 22326037



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 190.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 301 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 160 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 22326037 - 02763 Zittau

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

Objektnummer: 22326037 - 02763 Zittau

## Auf einen Blick

Objektnummer	22326037
Wohnfläche	ca. 301 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	1900

Kaufpreis	190.000 EUR
Haustyp	
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 22326037 - 02763 Zittau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 22326037 - 02763 Zittau

## Die Immobilie





Objektnummer: 22326037 - 02763 Zittau

## Die Immobilie



Objektnummer: 22326037 - 02763 Zittau

## Die Immobilie





Objektnummer: 22326037 - 02763 Zittau

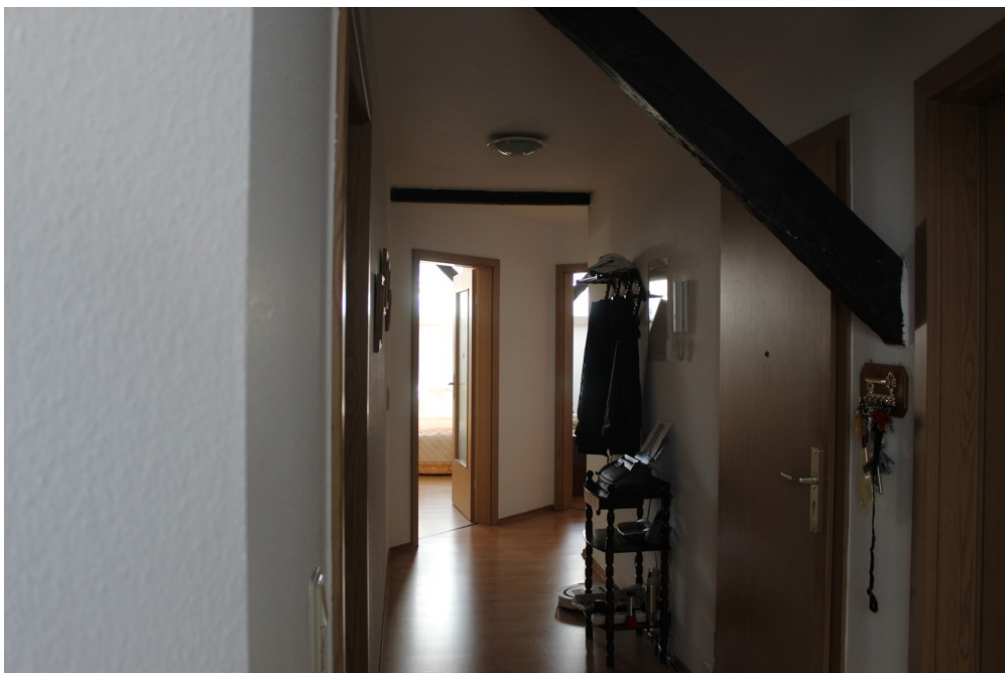
## Die Immobilie





Objektnummer: 22326037 - 02763 Zittau

## Die Immobilie



Objektnummer: 22326037 - 02763 Zittau

## Die Immobilie



Objektnummer: 22326037 - 02763 Zittau

## Die Immobilie



Objektnummer: 22326037 - 02763 Zittau

## Ein erster Eindruck

Dieses klassizistische Gebäude aus dem Jahr 1900 bietet eine großartige Gelegenheit für Investoren, die auf der Suche nach einem renditestarken Objekt sind. Das zentral gelegene Wohn- und Geschäftshaus befindet sich im Herzen der Stadt und verfügt über insgesamt vier Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit. Nach einer aufwendigen Kernsanierung im Jahr 2000 präsentiert sich das Haus in einem sanierten Zustand und erfüllt moderne Wohnansprüche. Das Gebäude ist mit einer Zentralheizung ausgestattet und verfügt über eine gute Ausstattungsqualität. Das 301 m<sup>2</sup> große Gebäude bietet eine Vielzahl von Räumen und ist ideal für eine Vermietung geeignet. Im ersten Obergeschoss befindet sich eine großzügige 4-Raumwohnung mit ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im zweiten Obergeschoss befinden sich zwei 2-Raumwohnungen mit ca. 54 und 48 m<sup>2</sup>. Das dritte Obergeschoss beherbergt eine weitere 4-Raumwohnung mit ca. 95 m<sup>2</sup>. Alle Wohnungen sind derzeit vermietet. Das Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 160 m<sup>2</sup> und bietet eine gute Möglichkeit zur Gestaltung eines Innenhofs, der Platz für Fahrräder und Mülltonnen bietet. Zusätzlich ist der Innenhof mit einer Feuer- und Rettungsleiter ausgestattet. Im Jahr 2019 wurde das Treppenhaus renoviert und verleiht dem Gebäude einen modernen Touch. Der Dachboden ist begehbar und bietet unter anderem ausreichend Platz zum Wäsche trocknen. Die Dacheindeckung besteht aus Biberschwanz mit Unterspannbahn. Das Gebäude ist teilweise unterkellert. Die Immobilie erzielt derzeit Nettomieteinnahmen in Höhe von ca. 16.932 Euro pro Jahr, was das Potenzial dieser Investition verdeutlicht. Kurz gesagt, dieses klassizistische Zinshaus mit seiner zentralen Lage, den vier Wohneinheiten und der Gewerbeeinheit bietet eine großartige Gelegenheit für Investoren, die auf der Suche nach einer renditestarken Immobilie sind. Mit seiner sanierten Ausstattung und modernen Wohneinheiten ist dieses Gebäude attraktiv für potenzielle Mieter. Der Zustand des Gebäudes, die Raumverteilung und die Größe machen es zu einer soliden Kapitalanlage. Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen zu kontaktieren und eine Besichtigung zu vereinbaren.



Objektnummer: 22326037 - 02763 Zittau

## Ausstattung und Details

- lt. Denkmalschutz: klassizistisches Gebäude
  - im Zentrum
  - 4 Wohneinheiten a 301m<sup>2</sup>
  - 1 Gewerbeeinheit a 85m<sup>2</sup>
  - Baujahr um 1900
  - 2000 aufwendig Kernsaniert
  - Dachboden begehbar zum Wäsche trocknen
  - Dacheindeckung: Biberschwanz mit Unterspannbahn
  - teilweise unterkellert
  - Innenhof für Fahrräder und Mülltonnen
  - Innenhof mit Feuer- Rettungsleiter
  - Treppenhaus wurde 2019 renoviert
  - Grundstücksfläche: ca. 160m<sup>2</sup>
  - 1. OG: eine 4 Raumwohnung mit ca. 104m<sup>2</sup>
  - 2. OG: zwei 2 Raumwohnungen mit ca. 54 und 48m<sup>2</sup>
  - 3. OG: eine 4 Raumwohnung mit ca. 95m<sup>2</sup>
- Jährliche Nettomieteinnahmen: ca. 16.932€

Objektnummer: 22326037 - 02763 Zittau

## Alles zum Standort

Zittau ist eine charmante Stadt im Osten Deutschlands, die viele Vorzüge zu bieten hat. Die Lage von Zittau ist besonders reizvoll, da sie von einer malerischen Landschaft umgeben ist. Die Stadt liegt im Dreiländereck zwischen Deutschland, Polen und Tschechien, was bedeutet, dass man von hier aus leicht Ausflüge in diese Länder unternehmen kann. Was die Verkehrsanbindung betrifft, so ist Zittau gut angebunden. Die Stadt verfügt über einen Bahnhof, von dem aus regelmäßige Zugverbindungen in die umliegenden Städte und Regionen bestehen. Auch mit dem Auto ist Zittau gut erreichbar, da die Stadt an das deutsche Autobahnnetz angebunden ist. Ein weiterer Vorteil von Zittau ist die gute Infrastruktur. Die Stadt bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitaktivitäten. Zudem gibt es hier eine renommierte Hochschule, die den Studierenden eine qualitativ hochwertige Ausbildung bietet. Insgesamt kann man sagen, dass Zittau eine attraktive Stadt ist, die sowohl landschaftlich als auch kulturell viel zu bieten hat. Die Lage und Verkehrsanbindung machen es leicht, die Umgebung zu erkunden und neue Orte zu entdecken.

Objektnummer: 22326037 - 02763 Zittau

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 22326037 - 02763 Zittau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andreas Schwarz

---

Reichenstraße 9 Bautzen  
E-Mail: bautzen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)