

Zittau

# Denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus mit Gewerbereinheiten und historischem Charme

Objektnummer: 22326045



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

**KAUFPREIS: 799.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 660,5 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 1.080 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 22326045 - 02763 Zittau

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

Objektnummer: 22326045 - 02763 Zittau

## Auf einen Blick

Objektnummer	22326045
Wohnfläche	ca. 660,5 m <sup>2</sup>
Dachform	Pulldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Baujahr	1902
Stellplatz	11 x Freiplatz

Kaufpreis	799.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Wohn- und Geschäftshaus
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	1996
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 1.392 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 22326045 - 02763 Zittau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 22326045 - 02763 Zittau

## Die Immobilie



Objektnummer: 22326045 - 02763 Zittau

## Ein erster Eindruck

Das denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus befindet sich auf einem ca. 1080 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 660,5 m<sup>2</sup>. Das im Jahr 1902 erbaute Haus wurde 1995/96 vollständig saniert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Die Immobilie besteht aus 10 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche zwischen ca. 55 m<sup>2</sup> und 107 m<sup>2</sup> sowie 3 Gewerbeeinheiten mit insgesamt ca. 732 m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt über insgesamt 11 KFZ-Stellplätze im Hof sowie öffentliche Parkmöglichkeiten vor dem Gebäude. Die Gebäude sind als Denkmäler in der Denkmalliste der Stadt Zittau eingetragen. Auf Grund des Denkmalschutzes wurde auf die Erstellung eines Energieausweises verzichtet. Die Ausstattung des Hauses ist von normaler Qualität und umfasst unter anderem eine Zentralheizung und Fernwärme. Die Wohneinheiten bieten verschiedenen Größen und Grundrisse, die sich ideal für Singles, Paare oder Familien eignen. Die derzeitige jährliche Nettokaltmiete beträgt ca. 66.873€. Das Gebäude besticht durch seinen historischen Charme und die liebevoll restaurierte Fassade. Die Lage des Hauses ist zentral und bietet eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants in der Umgebung. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als attraktive Investitionsmöglichkeit mit einem soliden Mietpotenzial. Die Mischung aus Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie die denkmalgeschützte Bauweise machen das Haus zu einem interessanten Objekt für Investoren und Kapitalanleger.

Objektnummer: 22326045 - 02763 Zittau

## Ausstattung und Details

- 1995/96 grundlegend saniert
  - 10 Wohneinheiten mit ca. 660,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - 3 Gewerbeeinheiten mit ca. 732m<sup>2</sup>
  - 11 vermietete KFZ-Stellplätze im Hof
  - die Wohnungsgrößen liegen zwischen ca. 55 m<sup>2</sup> bis 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - die derzeitige Jährliche Nettokaltmiete beträgt ca. 66.873€
  - Denkmalschutz
  - Blitzschutz
  - Fernwärme
- Baujahr Haus Nr. 7: 1890  
Baujahr Haus Nr. 5: 1902  
Baujahr Hintergebäude: 1927  
Baujahr Gewerbe: 1996  
Der Zustand des Objektes ist gut und gepflegt.

Objektnummer: 22326045 - 02763 Zittau

## Alles zum Standort

Angebotenes Objekt befindet sich in Zittau. Dies ist die südöstlichste Stadt des Freistaates Sachsen, liegt im Herzen der Euroregion Neiße und zeichnet sich durch seine Lage im Dreiländereck Deutschland - Polen - Tschechien aus. In Zittau finden Sie alles für den täglichen Bedarf wie auch Kindergärten, Schulen, Berufsschulen und mit ihrer Hochschule ist die Stadt als erfolgreicher Hochschulstandort bekannt. Rings um das Objekt können Sie nahezu alles fußläufig erreichen. Die ersten Banken finden Sie sogar gleich gegenüber. Ein Tierpark, das Theater, Museen und Bibliotheken, Parks runden zusammen mit der weltbekannten Blumenuhr und dem Glockenspiel aus Meißner Porzellan das Stadtbild ab.

Objektnummer: 22326045 - 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: 22326045 - 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)