

Zittau

# Wohn- und Geschäftshaus in Zittau

CODE DU BIEN: 22326037



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

PRIX D'ACHAT: 190.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 301 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 160 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 22326037 - 02763 Zittau

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 22326037 - 02763 Zittau

## En un coup d'œil

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| CODE DU BIEN           | 22326037               |
| Surface habitable      | ca. 301 m <sup>2</sup> |
| Type de toiture        | à deux versants        |
| Disponible à partir du | Selon l'arrangement    |
| Pièces                 | 10                     |
| Chambres à coucher     | 6                      |
| Salles de bains        | 4                      |
| Année de construction  | 1900                   |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 190.000 EUR   |
| Type de bien                 |   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2020  |
| État de la propriété         | Refait à neuf   |
| Technique de construction    | massif  |
| Surface de plancher          | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Aménagement                  | Terrasse, Bloc-cuisine  |

CODE DU BIEN: 22326037 - 02763 Zittau

## Informations énergétiques

|                          |                      |                              |                      |
|--------------------------|----------------------|------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage        | Chauffage centralisé | Certification<br>énergétique | Legally not required |
| Source<br>d'alimentation | Gaz                  |                              |                      |

CODE DU BIEN: 22326037 - 02763 Zittau

## La propriété



CODE DU BIEN: 22326037 - 02763 Zittau

## La propriété



CODE DU BIEN: 22326037 - 02763 Zittau

## La propriété



CODE DU BIEN: 22326037 - 02763 Zittau

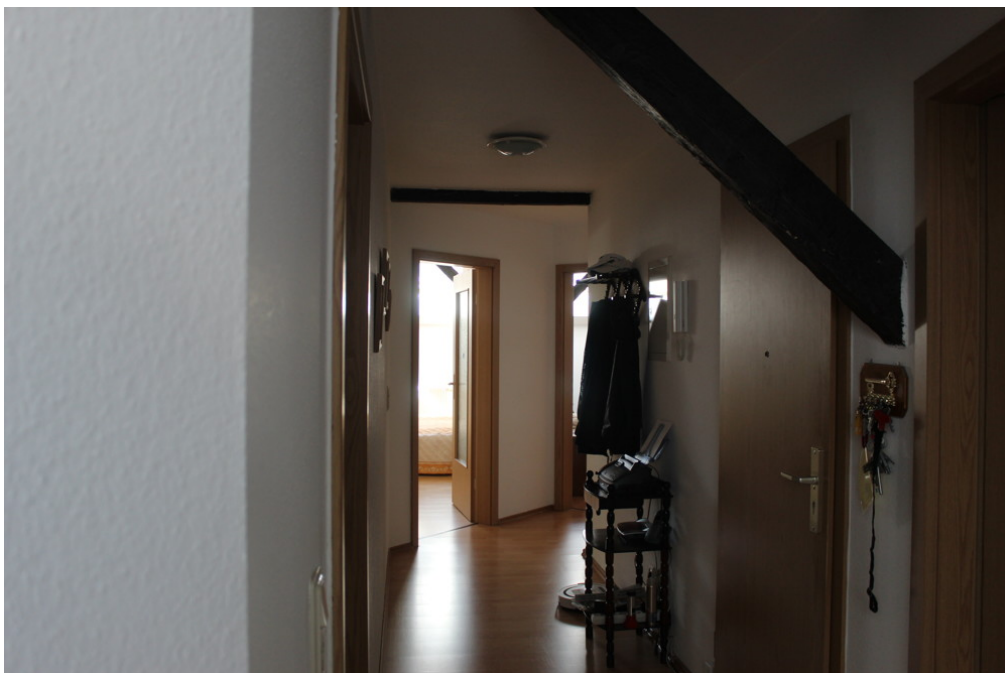
## La propriété





CODE DU BIEN: 22326037 - 02763 Zittau

## La propriété



CODE DU BIEN: 22326037 - 02763 Zittau

## La propriété



CODE DU BIEN: 22326037 - 02763 Zittau

## La propriété



CODE DU BIEN: 22326037 - 02763 Zittau

## Une première impression

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 Gewerbeinheit. 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 Gewerbeinheit 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.

CODE DU BIEN: 22326037 - 02763 Zittau

## Détails des commodités

- 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€

CODE DU BIEN: 22326037 - 02763 Zittau

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 22326037 - 02763 Zittau

## Plus d'informations

**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.

CODE DU BIEN: 22326037 - 02763 Zittau

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)