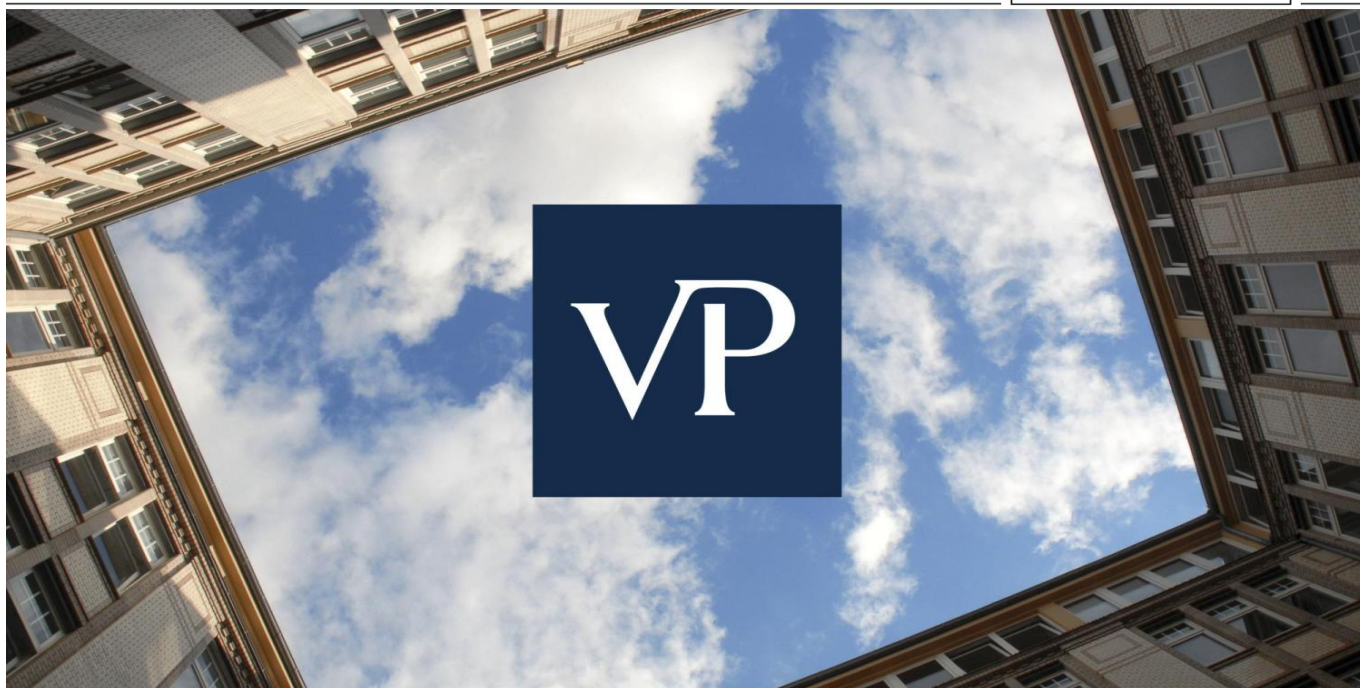


Zittau

# Denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus mit Gewerbereinheiten und historischem Charme

**CODICE OGGETTO: 22326045**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 799.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 660,5 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.080 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 22326045 - 02763 Zittau**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 22326045 - 02763 Zittau**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	22326045	Prezzo d'acquisto	799.000 EUR
Superficie netta	ca. 660,5 m <sup>2</sup>	Edilizia da rendita fondiaria	Immobile ad uso abitativo e commerciale
Tipologia tetto	a una sola falda	Compenso di mediazione	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Modernizzazione / Riqualficazione	1996
Anno di costruzione	1902	Stato dell'immobile	Curato
Garage/Posto auto	11 x superficie libera	Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie lorda	ca. 1.392 m <sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 22326045 - 02763 Zittau

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento		

CODICE OGGETTO: 22326045 - 02763 Zittau

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 22326045 - 02763 Zittau**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 22326045 - 02763 Zittau**

## Dettagli dei servizi

- 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.

**CODICE OGGETTO: 22326045 - 02763 Zittau**

## Tutto sulla posizione

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.



**CODICE OGGETTO: 22326045 - 02763 Zittau**

## Ulteriori informazioni

**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.

**CODICE OGGETTO: 22326045 - 02763 Zittau**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)