

4-Raum-Wohnung in Rauschwalde im 1.Obergeschoss

- zum Verkauf -

Adresse: H.-v.-Gerlach-Str. 32
02827 Görlitz

Lage im Objekt: VH, 1.OG mitte
Eigentumsanteile: 93 / 1.000 MEA
Wohn-/Nutzfläche: ca. 82 m²
mtl. Hausgeld: ca. 359,00 €
mtl. Kaltmiete: ca. 370,00 €
Baujahr/Sanierung: ca. 1920 / 1995
Kaufpreis: 61.000,00 €
Maklercourtage: 7,14 %
(inkl. gesetzl. 19 % MwSt.)



Wohnen mit Blick auf die Landeskrone

Diese 4-Raum-Eigentumswohnung befindet sich in einem denkmalgeschützten Mehrfamilienhaus in ruhiger Stadtrandlage.

Die Eigentumswohneinheit umfasst einen zentral gelegenen Flur mit Eingangsbereich, ein lichtdurchflutetes Eckwohnzimmer mit Blick auf die Landeskrone und Platz für Ess- und Wohnbereich, drei Schlaf- bzw. Kinderzimmer, eine separate Küche und ein Tageslichtbad mit Badewanne. Die Wohnung ist ab 01.06.2021 neu vermietet (einjährige Mietbindung).

Das Gebäude befindet sich in einer wenig befahrenen Sackgasse, die in einer idyllischen Kleingartenanlage endet. Umliegend befinden sich weitere Mehrfamilienhäuser, einige Garten- und Garagengrundstücke und viele Grünflächen. Im Umfeld gibt es zahlreiche kostenlose Stellplatzmöglichkeiten. Das Objekt ist verkehrsgünstig gelegen. Fußläufig befindet sich der Bahnhof Rauschwalde, der als Wegpunkt auf der Verbindungsstrecke vom Hauptbahnhof Görlitz bis nach Dresden liegt. In wenigen Minuten gelangt man auf die B6 mit Anbindung an die A4. Der Stadtteil Rauschwalde verfügt über eine gute Infrastruktur mit ausgeweitetem ÖPNV. Es gibt zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte und weitere Geschäfte für den alltäglichen Bedarf.

Im Mehrfamilienhaus wird eine weitere Wohnung zur Veräußerung angeboten. Fragen Sie uns!

Kein Energiepass erforderlich nach EnEV § 16 Abs. 5 (Baudenkmal) · Bei Kaufinteresse stellen wir Ihnen gern weitere Unterlagen zur Verfügung. Alle Angaben beruhen auf Aussagen der Eigentümer bzw. den uns vorliegenden Unterlagen. Für deren Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Ein Zwischenverkauf und eine Nichtverfügbarkeit bleiben ausdrücklich vorbehalten. Das Angebot ist freibleibend



Eine gute Adresse... ft-immobilien.com

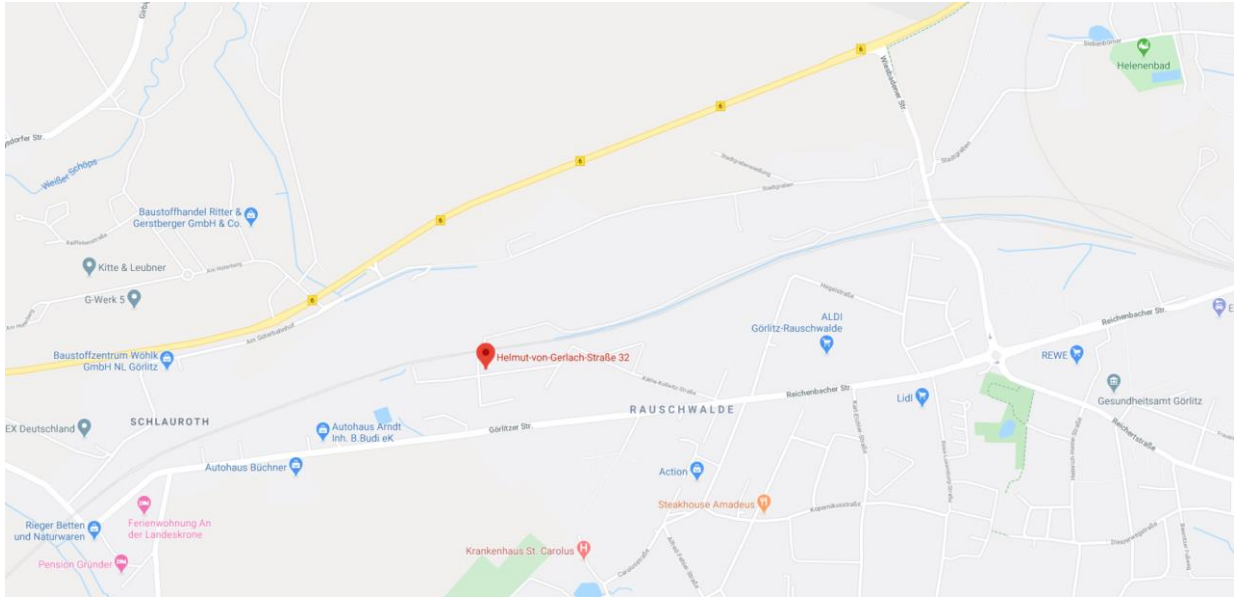
Ansprechpartner: Mathias Krahl

✉ mk@ft-immobilien.com

☎ 03581 / 8 77 66 55

🖨 03581 / 8 77 66 62

Lageplan



Lagebeschreibung

Das am Stadtrand gelegene Mehrfamilienhaus befindet sich in einer gering befahrenen Sackgasse in ruhiger, idyllischer Lage. Umliegend befinden sich weitere Mehrfamilienhäuser, eine Kleingartenanlage und Garagengrundstücke.

Das Objekt ist verkehrsgünstig gut gelegen. Fußläufig befindet sich der Bahnhof Rauschwalde, der als Wegpunkt auf der Verbindungsstrecke vom Hauptbahnhof Görlitz bis nach Dresden liegt. In wenigen Minuten gelangt man auf die B6 mit Anbindung an die A4, die nach Westen Richtung Dresden und nach Osten über die Bundesgrenze nach Polen führt.

Der Stadtteil Rauschwalde weist eine sehr gute Infrastruktur auf und hat Charakterzüge einer Kleinstadt. Auf verhältnismäßig kleiner Fläche finden sich Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte und vieles mehr für den Alltagsbedarf. Der Stadtteil grenzt an das Stadtgebiet Innenstadt / Zentrum, wie auch an die Stadtteile Biesnitz, Südstadt und Schlauroth.



Scan mich

Eine gute Adresse... ft-immobilien.com

Ansprechpartner: Mathias Krahl

✉ mk@ft-immobilien.com

☎ 03581 / 8 77 66 55

☎ 03581 / 8 77 66 62

Objektbeschreibung



Das denkmalgeschützte Mehrfamilienhaus wurde ca. 1920 erbaut und ist Mitte der 1990er Jahre umfangreich saniert worden. Die Sanierung umfasste u.a. Fassade, Dach, Fenster, Heizungsanlage, Elektrik und Sanitäranlagen.

Seit 2008 wurden am Gebäude jährlich kleinere und größere Instandhaltungen durchgeführt, um das Objekt weiterhin zu erhalten. Die letzten aufwändigeren Investitionen waren die Erneuerung des Heizungsbrenners und die Trockenlegung des straßenseitigen Kellerbereiches.

Die Immobilie besteht aus drei Vollgeschossen, inklusive ausgebautem Dachgeschoss, ist voll unterkellert, wird durch eine Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung versorgt und verfügt über einen multimedialen Hausanschluss mit Breitbandinternet (Vodafone-Kabel Deutschland).

Rückseitig schließt das Gebäude mit einem kleinen Hofbereich und einem Grünstreifen (Wäscheplatz) ab. Die Immobilie ist aktuell bis auf die zum Verkauf stehenden Einheiten voll bewohnt und umfasst sowohl Mieteinheiten als auch Selbstnutzer.



Scan mich

Eine gute Adresse... [ft-immobilien.com](https://www.ft-immobilien.com)

Ansprechpartner: Mathias Krahl

✉ mk@ft-immobilien.com

☎ 03581 / 8 77 66 55

📞 03581 / 8 77 66 62

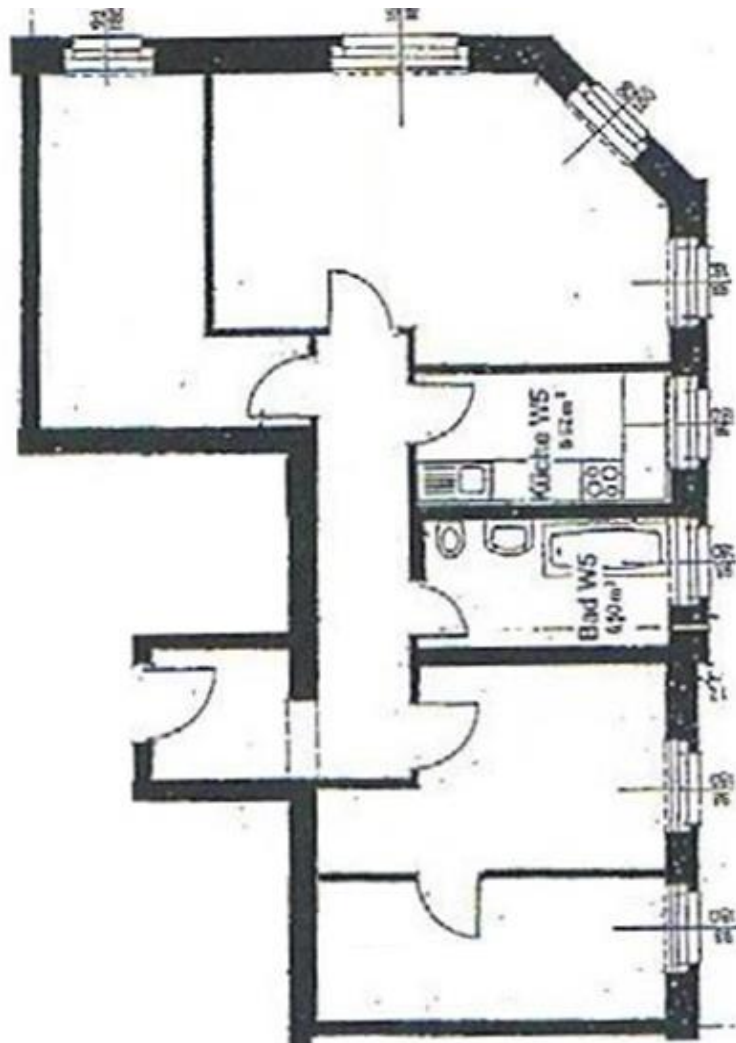
Wohnungsbeschreibung 1.OG mitte

Die 4-Raum-Eigentumswohneinheit besteht aus einem zentral gelegenen Flur mit Eingangsbereich / Garderobe, einem großen, lichtdurchfluteten Eckwohnzimmer mit Blick auf die Landeskronen und ausreichend Platz für Wohn- und Essbereich. Weiterhin gibt es drei Schlaf- bzw. Kinderzimmer (1x Durchgangszimmer), eine separate Küche und ein Tageslichtbad mit Badewanne. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil. Die Fußböden in Flur, Wohn- und Schlafzimmer sind mit Laminat in Holzoptik ausgelegt, Bad und Küche sind gefliest. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich im Badezimmer.

Die Wohnung verfügt über eine Süd-West-Ausrichtung, wodurch alle Räumlichkeiten ganzjährig hell sind.

Die Wohnung ist ab 01.06.2021 neu vermietet (einjährige Mietbindung).

Grundrisse:



Scan mich

Eine gute Adresse... [ft-immobilien.com](https://www.ft-immobilien.com)

Ansprechpartner: Mathias Krahl

✉ mk@ft-immobilien.com

☎ 03581 / 8 77 66 55

📞 03581 / 8 77 66 62

Bilder 1.OG mitte*



* die angezeigten Bilder können vom derzeitigen IST-Zustand abweichen



Eine gute Adresse... [ft-immobilien.com](https://www.ft-immobilien.com)

Ansprechpartner: Mathias Krahl

✉ mk@ft-immobilien.com

☎ 03581 / 8 77 66 55

🖨 03581 / 8 77 66 62

Widerrufsbelehrung für Verbraucher:

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (F.T. Immobilien Hausverwaltungen GmbH, Hospitalstr. 36 / Berliner Str. 14, 02826 Görlitz, Tel.: 03581 / 8 77 66 0, Fax: 03581 / 8 77 66 62, info@ft-immobilien.com) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist.

Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas Anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.



Scan mich

Eine gute Adresse... ft-immobilien.com

Ansprechpartner: Mathias Krahl

✉ mk@ft-immobilien.com ☎ 03581 / 8 77 66 55 🖨 03581 / 8 77 66 62