



impro Immobilienverwertung GmbH
 Herr Ronald Woschick
 Lärchenstraße 7
 01097 Dresden

Telefon +49 351 8993351
 Telefax +49 351 8993321
 Mobil +49 152 09565742
 E-Mail woschick@impro.de
 Website www.impro.de



Attraktives Wohn- und Geschäftshaus mit Entwicklungspotenzial

- ID** 0155/24
- €** 400.000,00 EUR
- %** Keine Käuferprovision
- 📍** 02763 Zittau
Max-Müller-Straße 2
- 🇩🇪** Deutschland

Grundstücksfläche	1.510,00 m ²	Baujahr	ca. 1898-1900	Sanierung	ca. 1991/1992; 2014
Wohnfläche	207,80 m ²	Wohneinheiten	1	Energieausweis	keine Pflicht
Büro-/Praxisfläche	661,30 m ²	Erschließung	voll erschlossen		

Objektbeschreibung

- Zum Verkauf steht ein vielseitig nutzbares Wohn- und Geschäftshaus in zentrumsnaher Lage mit guter infrastruktureller Anbindung. Das Grundstück umfasst großzügige 1.510 m² und ist mit einem zweigeschossigen, voll unterkellerten Gebäude in Massivbauweise bebaut. Die Immobilie besteht aus drei Gebäudeteilen mit jeweils eigenem Hauseingang und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, ideal für Kapitalanleger, Praxisgemeinschaften oder Mehrgenerationenwohnen.

Gebäude & Ausstattung:

- zwei Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoss
- Mansardflachdach mit Bitumen- und Dachsteineindeckung
- verputzte Fassade, teilweise mit Wärmedämmverbundsystem
- Fenster: teils isolierverglaste Kunststoffrahmen, teils Holzrahmen
- Beheizung über Fernwärme, teilweise Fußbodenheizung
- drei separate Hauseingänge, Holzaußentüren
- Innenausstattung: geflieste, textile, PVC-, Laminat- und Holzdielenböden
- Innentreppen massiv mit PVC-Belag
- umfangreiche Kellerflächen

Besonderes Highlight:

- Die hochwertig sanierte Wohnung im Erdgeschoss Mitte (Sanierung 2016) überzeugt mit einem modernen Wohnambiente, Kamin, großformatigen Fliesen, Parkett, teilweiser Fußbodenheizung sowie Echtholz-Innentüren.

Nutzung & Vermietung:

- Erdgeschoss: Wohnung/Praxis links leerstehend, Wohnung Mitte eigengenutzt
- Obergeschoss: Praxen (links und rechts) und Wohnung Mitte leerstehend
- Dachgeschoss: zwei leerstehende Wohnungen

- Kellergeschoss: Nutzflächen, teils eigengenutzt

Lage:

- Die Immobilie befindet sich in zentrumsnaher Lage mit guter infrastruktureller Erschließung. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in kurzer Entfernung erreichbar

Fazit:

- Ein Objekt bietet durch die Mischung aus Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie durch die zentrale Lage ein großes Potenzial zur individuellen Nutzung oder als Kapitalanlage.

Hinweise:

- Der Verkauf erfolgt im Rahmen einer Zwangsversteigerung, Basis ist der festgesetzte Verkehrswert der Immobilie (Flurstücke 721/a; 721/b; 721/c).
- Energieausweis: nicht vorgeschrieben

Sonstiges

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen unseres Auftraggebers ohne Gewähr für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Alle unsere Angebote sind nur für Sie, den Interessenten, bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag zu dem nachgewiesenen Objekt zustande, sind Sie verpflichtet, uns den Schaden in Höhe der entgangenen Provision zu ersetzen.

Hinweis Datenschutz: Zur ordnungsgemäßen Erbringung unserer Dienstleistung, ist eine elektronische Speicherung Ihrer persönlichen Daten vorgesehen. Ausführliche Informationen finden Sie in unserer Datenschutzerklärung, welche wir Ihnen auf Wunsch zusenden, sowie jederzeit über unserer Internetseite zur Verfügung stellen.

