

Exposé

Mehrfamilienhaus in Zittau

**Kapitalanlage mit Substanz: 4 WE, voll vermietet
(Eigenheim und Renditeobjekt)**



Objekt-Nr. OM-338923

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **269.000 €**

Ansprechpartner:
Andreas Bulcsu
Telefon: 0171 4237848
Mobil: 0171 4237848

02763 Zittau
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1900	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	570,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	16,50	Badezimmer	4
Wohnfläche	360,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	470,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Trotz sinkender Leitzinsen ist eine Entspannung der Bauzinsen nicht absehbar. Daher bietet dieses Angebot eine gute Möglichkeit Eigentum zu erwerben und gleichzeitig durch Steuerersparnisse mehr Einkommen zu generieren als vorher. Zum Verkauf steht ein attraktives und gepflegtes Mehrfamilienhaus in Zittau, das im Jahr 2007/2008 umfassend saniert und renoviert wurde. Das Objekt umfasst vier gut geschnittene Wohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 45 m² und 116 m² – insgesamt rund 365 m² Wohnfläche. Auf dem Grundstück steht zusätzlich ein Gartenhaus in Massivbauweise, das mit Strom erschlossen ist und momentan als Werkstatt dient. Ebenfalls ist ein Fahrradraum mit Flutlicht und Bewegungsmelder vorhanden.

Alle Wohneinheiten wurden zwischen 2012 und 2023 modernisiert. Dabei wurden entweder neue Laminatböden verlegt oder die hochwertigen, historischen Dielen fachgerecht aufgearbeitet und dreifach versiegelt, um den ursprünglichen Charme stilvoll mit zeitgemäßer Wohnqualität zu verbinden.

Technisch und energetisch überzeugt das Haus ebenfalls:

- Nachhaltige Solaranlage zur Warmwasserbereitung
- Effiziente Gasbrennwerttherme
- Moderne Fenster mit 3-fach-Verglasung zur Straßenseite
- Energetisch saniertes Dachgeschoss mit hochwertigen Fenstern

Das Haus ist vollständig vermietet und generiert stabile Mieteinnahmen. Für Eigennutzer besteht die Möglichkeit, eine Wohnung selbst zu beziehen und gleichzeitig von den Mieteinnahmen der übrigen drei Wohneinheiten zu profitieren.

Attraktiv auch in der aktuellen Hochzinsphase:

Die monatlichen Mieteinnahmen decken nicht nur Zins und Tilgung, sondern bieten sogar eine Überdeckung. Das bedeutet: Das Objekt finanziert sich weitgehend selbst, ermöglicht einen positiven Cashflow und damit einen laufenden Vermögenszuwachs – ganz ohne zusätzliche finanzielle Belastung.

Diese Immobilie eignet sich daher ideal als Kapitalanlage oder als Mehrgenerationenhaus mit Zusatzerträgen. Sie bietet Käufern die Chance, Wohnen und Investieren auf intelligente Weise zu verbinden.

Highlights im Überblick:

- Ca. 365 m² Wohnfläche auf vier Wohneinheiten
- Komplett saniert 2007/2008, fortlaufend modernisiert
- Historische Dielen & neue Böden, modern ausgestattete Wohnungen
- Solaranlage, Gasbrennwerttechnik, 3-fach-verglaste Fenster
- Langfristig vermietet, stabile Einnahmen
- Positive Überdeckung von Zins & Tilgung
- Ideal als Kapitalanlage oder zur Teilselbstnutzung

Ein charmantes und rentables Zuhause – perfekt für alle, die Wohnen und Vermögensaufbau klug verbinden möchten!

Ausstattung

Objekt auf einen Blick

Objektart: Mehrfamilienhaus

Wohnfläche gesamt: ca. 365 m²

Einheiten: 4 Wohneinheiten (zwischen 45 m² und 116 m²)

Vermietung: Voll vermietet

Modernisierung: Wohnungen renoviert zwischen 2012 und 2023

Kellergeschoss: Voll unterkellert

Ausstattung & Technik

Heizung: Gasbrennwerttherme (BJ 2008, generalüberholt 2023)

Warmwasser: Solare Unterstützung über Dachkollektoren

Fenster: 2-fach-Verglasung (2008/2009), straßenseitig 3-fach-Verglasung (2014)

Energieeffizienz: KfW-Maßnahmenpaket 2008 inkl. Fassadendämmung

Dach: Teilweise energetisch saniert, hochwertige Fenster

Rendite & Investmentpotenzial

Stabile Mieteinnahmen: Deckung von Zins & Tilgung inkl. Überdeckung

Positiver Cashflow möglich – auch in aktueller Hochzinsphase

Langfristiger Vermögenszuwachs durch solide Mieterträge

Potenzial für Mietanpassungen vorhanden

Eignung: Kapitalanlage, Mehrgenerationenhaus oder Teilselbstnutzung

Lagevorteile

Gegenüber der Hochschule Zittau/Görlitz, fußläufig zum IHI und Fraunhofer-Institut

In Planung: Standort des DLR (Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt)

Ruhige, zentrumsnahe Lage mit großem Garten

ÖPNV: Haltestelle in unter 5 Minuten zu Fuß erreichbar

Naherholung: Olbersdorfer See & Zittauer Gebirge in unmittelbarer Umgebung

Einkaufsmöglichkeiten: fußläufig erreichbar

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Privatverkauf – provisionsfrei: Die Immobilie wird direkt vom Eigentümer verkauft, es fallen keine Maklergebühren an. Sie sparen sich also zwischen 15.000 und 20.000 Euro Maklergebühren.

Kein Notverkauf: Es handelt sich nicht um einen dringenden oder zeitkritischen Verkauf. Die Verkaufsentscheidung ist wohlüberlegt, ebenso wünschen wir uns dies von Kaufinteressenten.

Ernsthaftes Interesse erwünscht: Wir freuen uns über Anfragen von Interessenten mit echtem Kaufinteresse und realistischer Finanzierungsgrundlage.

Verhandlungsbereitschaft: Der Angebotspreis ist sorgfältig kalkuliert – fundierte, nachvollziehbare Angebote sind willkommen.

Besichtigung: Besichtigungen erfolgen nach vorheriger Abstimmung. Bitte teilen Sie uns vorab einige Informationen zu Ihrer Person und Ihrer Finanzierungsplanung mit.

Lage

Lagebeschreibung – Wissenschaft, Lebensqualität und Natur vereint

Zittau – Wissenschaftsstandort mit Zukunft

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in bevorzugter Lage der Stadt Zittau, einem dynamischen Hochschul- und Forschungsstandort in der Oberlausitz, direkt im Dreiländereck Deutschland–Polen–Tschechien.

Gegenüber der Immobilie liegt das Haus VI der Hochschule Zittau/Görlitz (HSZG). Auch das Internationale Hochschulinstitut (IHI) der TU Dresden ist fußläufig erreichbar. Ergänzt wird das akademische Umfeld durch ein Fraunhofer-Institut, das kürzlich umfangreich erweitert wurde. In naher Zukunft soll zudem ein Standort des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt (DLR) entstehen – ein deutlicher Hinweis auf die zunehmende Bedeutung Zittaus als Wissenschafts- und Innovationsstandort.

Zentral und ruhig – mit hoher Lebensqualität

Die Umgebung des Hauses verbindet zentrale Erreichbarkeit mit angenehmer Wohnruhe – ideal für Studierende, Berufspendler, Familien oder Kapitalanleger.

Der großzügige Garten hinter dem Haus bietet eine ruhige grüne Rückzugsoase trotz Zentrumsnähe

Der beliebte Olbersdorfer See ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar – das Zittauer Gebirge lädt nur ca. 15 Autominuten entfernt zum Wandern und Erholen ein

Eine Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs ist in weniger als fünf Gehminuten erreichbar und sorgt für gute Anbindung innerhalb der Stadt und darüber hinaus

Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Bäckereien und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in direkter Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar

Ein Standort mit Perspektive

Diese Lage punktet mit dauerhaft guter Vermietbarkeit, hoher Lebensqualität und wachsender regionaler Bedeutung. Sie bietet ideale Bedingungen für Kapitalanleger ebenso wie für Eigennutzer, die urbanes Leben, Natur und wissenschaftliches Umfeld miteinander verbinden möchten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Ansicht Front



Zimmer 2



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3

Exposé - Galerie



Zimmer3



Zimmer 3

Exposé - Galerie



Beispiel Wannenbad



Beispiel Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 4



Küche

Exposé - Galerie

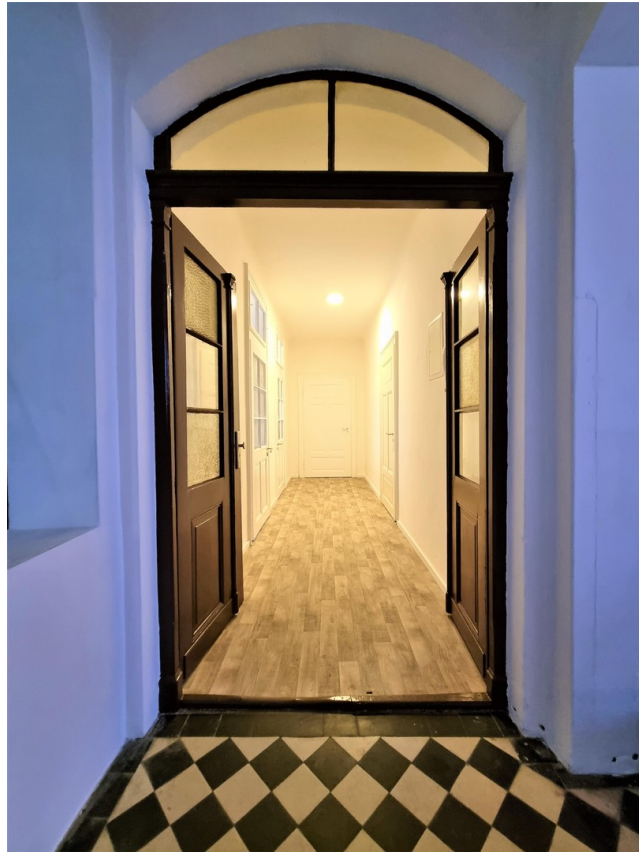


Küche



Wohnungsflur

Exposé - Galerie



Wohnungsflur



Zimmer 1.OG

Exposé - Galerie



Zimmer 1.OG



Zimmer DG

Exposé - Galerie



Bad DG



Bad DG



Flur DG

Exposé - Galerie

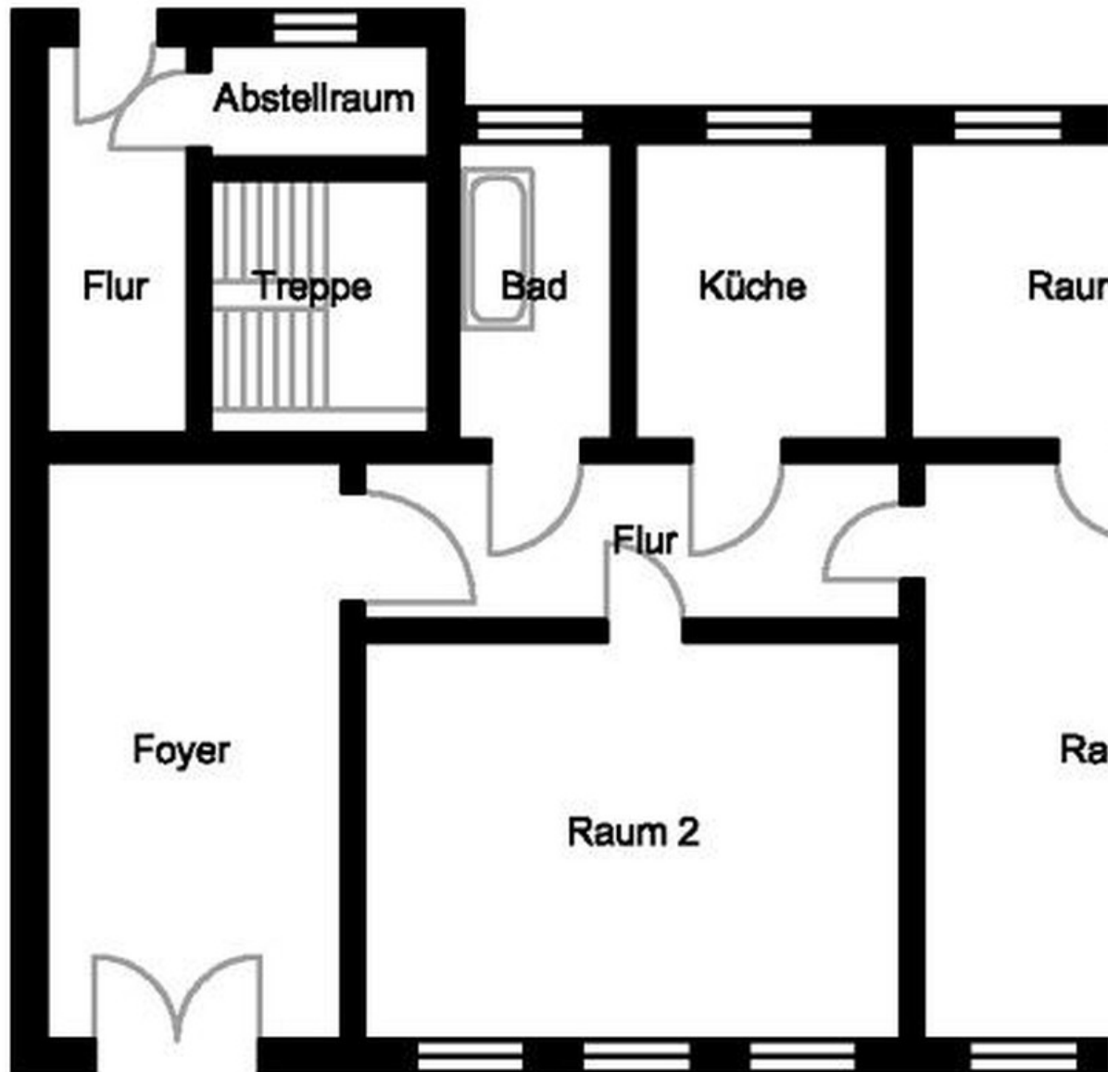


Zimmer DG



Garten M14

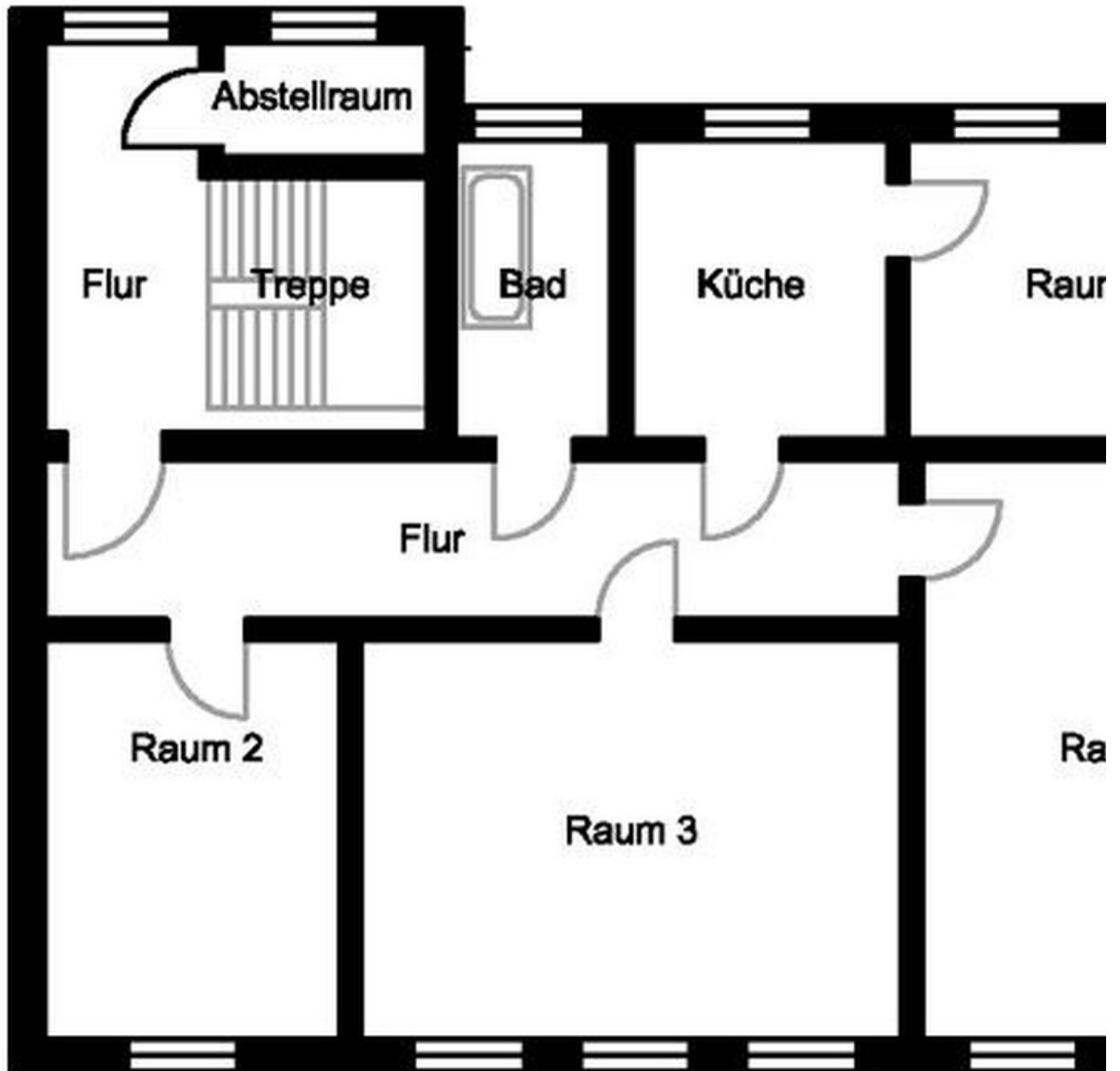
Exposé - Grundrisse



EG

Grundriss EG

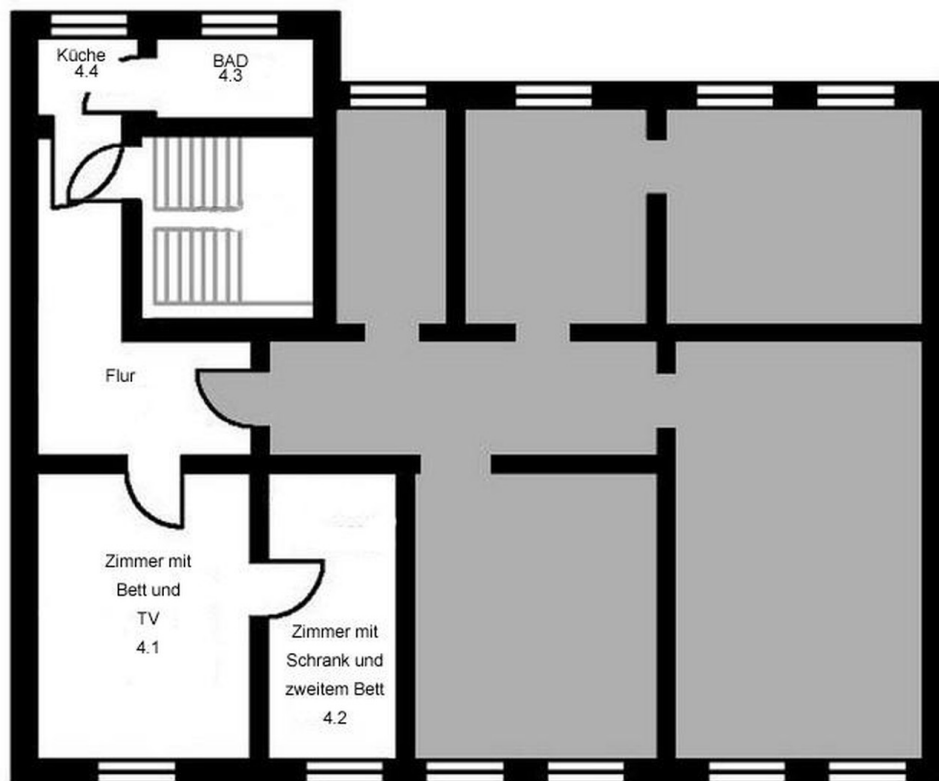
Exposé - Grundrisse



1.OG

Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss DG