

# Exposé

## Wohnung in Görlitz

### Bestandsvermietete 2-Zimmer-Altbauwohnung im denkmalgeschützten Gründerzeithaus



Objekt-Nr. OM-466402

#### Wohnung

Verkauf: **79.000 €**

Ansprechpartner:  
Villa Gorelic Immobilien GmbH

Jakobstraße 17  
02826 Görlitz  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1892	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	76,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	220 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bestandsvermietete 2-Zimmer-Eigentumswohnung im 3. Obergeschoss eines denkmalgeschützten Klinker-Wohn- und Geschäftshauses von 1892 in zentraler Lage von Görlitz. Mit rund 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche, klassischem Altbaugrundriss, 2,73 m Raumhöhe und ungekündigtem Mietverhältnis eignet sich die Wohnung ideal als renditeorientierte Kapitalanlage in einer wachsenden ostsächsischen Mittelstadt.

Die Wohnung gliedert sich klassisch um einen großzügigen Eingangsflur (ca. 11,50 m<sup>2</sup>) mit erhaltenem historischem Glaselement und originalen Kassetten-Innentüren. Davon abgehend zwei lichtdurchflutete Zimmer mit historischen Rundbogenfenstern – ein Wohnraum mit knapp 25 m<sup>2</sup> (24,85 m<sup>2</sup>) und ein zweites Zimmer mit gut 18 m<sup>2</sup> (18,08 m<sup>2</sup>). Die separate Küche (11,30 m<sup>2</sup>) verfügt über ein eigenes Fenster und ausreichend Platz für eine Wohnküche mit Esstisch. Das vollgeflieste Wannenbad (ca. 11 m<sup>2</sup>) bietet den im Altbau seltenen Vorteil eines echten Fensters und ist mit Badewanne, Waschtisch und WC ausgestattet. Zwei kleine Kammern am Treppenhausübergang dienen als Abstell- und Vorratsraum. Ein zugeordnetes Kellerabteil im vollunterkellerten Sockelgeschoss rundet das Raumangebot ab.

Das Gebäude wurde im Oktober 2023 in Eigentumswohnungen aufgeteilt. Das Treppenhaus wurde 2023 vollständig renoviert. Die Wohnung selbst befindet sich in gepflegtem, solide modernisiertem Bestand: Laminat- und Fliesenböden, intakte Sanitärausstattung, weiße Innentüren, funktionsfähige Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung. Eine schrittweise Aufwertung – etwa hochwertigere Bodenbeläge oder eine erneuerte Badausstattung bei Mieterwechsel – ist baulich und wirtschaftlich darstellbar und ermöglicht eine spätere Mietanpassung im ortsüblichen Rahmen nach § 558 BGB.

Für den Erwerber bedeutet das konkret: keine Akquisekosten, kein Mieterauswahlprozess – sondern verlässlich kalkulierbarer Cashflow zum Kaufvertragsabschluss. Bei einer monatlichen Kaltmiete von 415 € (unbefristetes Mietverhältnis seit 01/2025, Kautions hinterlegt) und einem Kaufpreis von 79.000 € als Verhandlungsbasis ergibt sich eine Bruttomietrendite von ca. 6,3 % p. a.

Verkauf direkt von der Eigentümerin (Villa Gorelic Immobilien GmbH) – provisionsfrei für den Käufer.

## Ausstattung

ECKDATEN AUF EINEN BLICK

- Kaltmiete: 415 € monatlich (lt. Bestandsmietvertrag)
- Bruttomietrendite: ca. 6,3 % p. a.
- Mietverhältnis: unbefristet, seit 01/2025, Kautions hinterlegt
- Mieterhöhung im ortsüblichen Rahmen nach § 558 BGB langfristig darstellbar
- Denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus aus der Gründerzeit
- Klinkerfassade mit historischen Stuckelementen
- Massivbau, 4 Vollgeschosse, vollunterkellert
- Treppenhaus 2023 vollständig renoviert
- Flur ca. 11,50 m<sup>2</sup> · mit Glaselement und Kassetten-Innentüren
- Zimmer ca. 24,85 m<sup>2</sup> · zwei historische Bogenfenster
- Zimmer ca. 18,08 m<sup>2</sup> · mit Bogenfenstern
- Küche ca. 11,30 m<sup>2</sup> · separat, mit Fenster und Versorgungsanschlüssen
- Bad ca. 11 m<sup>2</sup> · vollgefliest, mit Fenster, Badewanne, Waschtisch, WC

- Eine zusätzliche Kammer (ca. 2 m<sup>2</sup>) am Treppenhausübergang
- Zugeordnetes Kellerabteil im Sockelgeschoss
- Kassetten-Innentüren, weiß gefasst
- Laminat- und Fliesenböden in gepflegtem Zustand
- Tageslichtbad
- Sofortiger Cashflow: Bestandsmietverhältnis ungekündigt, keine Akquisekosten, kein Leerstand
- Direkterwerb: keine Maklerprovision, vollständige Sachverhaltsdarstellung aus erster Hand
- Wertentwicklung: Görlitzer Innenstadtkern mit wachsender Nachfrage durch Senckenberg, Filmindustrie und kontinuierlichem Bevölkerungsanstieg
- Mietsteigerungspotenzial: Wohnfläche im günstigen Einstiegssegment; Aufwertung bei Mieterwechsel baulich und wirtschaftlich darstellbar

**Fußboden:**

Laminat

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad

## Lage

Die Jakobstraße liegt am Rand der historischen Görlitzer Innenstadt – in einer charaktervollen Gründerzeitstraße mit gepflegtem Stadtbild und kurzen Wegen zu allen wichtigen Punkten des täglichen Bedarfs.

Görlitz selbst ist eine der eindrucksvollsten Altbaustädte Mitteleuropas: rund 4.000 Baudenkmäler aus über 500 Jahren bilden das größte zusammenhängende Flächendenkmal Deutschlands. Die historische Substanz blieb nahezu vollständig vom Zweiten Weltkrieg verschont – ein Umstand, der die Stadt heute zu einem der gefragtesten Drehorte der internationalen Filmindustrie macht (u. a. „Grand Budapest Hotel“, „Inglourious Basterds“, „Der Vorleser“) und gleichzeitig wachsenden Tourismus, Filmwirtschaft und Zuwanderung anzieht.

Wirtschaftlich entwickelt sich Görlitz im Zuge des Lausitzer Strukturwandels dynamisch: Mit dem Senckenberg-Museum für Naturkunde, der Hochschule Zittau/Görlitz, dem geplanten Deutschen Zentrum für Astrophysik (DZA) sowie weiteren Fraunhofer- und Helmholtz-Aktivitäten entstehen hochqualifizierte Arbeitsplätze. Die Folge ist eine spürbar steigende Nachfrage nach Wohnraum im historischen Innenstadtkern – insbesondere im sanierten und teilsanierten Altbausegment.

**DIREKTES UMFELD** (fußläufig erreichbar)

- Görlitzer Hauptbahnhof: ca. 150 m – Regionalbahn nach Dresden, Leipzig und Cottbus, EuroCity-Anbindung Richtung Wrocław und Krakau
- Berliner Straße / Einkaufsmeile: ca. 200 m – Geschäfte, Cafés, Restaurants, Apotheken, Supermärkte
- Filmpalast Görlitz (historisches Bahnhofstheater): unmittelbare Nachbarschaft
- Straßenbahnlinien 1 und 2 über die Berliner Straße
- Görlitzer Altstadt und Untermarkt: ca. 700 m
- Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen im näheren Umkreis

**ÜBERREGIONAL**

- Autobahn A4 (Auffahrt Görlitz): ca. 5 km
- Dresden: ca. 110 km / 1,5 h mit dem Auto

- Wrocław / Breslau: ca. 170 km / 2 h

- Prag: ca. 170 km / 2,5 h

Görlitz vereint historischen Charme, gute Verkehrsanbindung und eine spürbar positive Stadtentwicklung – ein Standort, der sowohl für Bewohner als auch für renditeorientierte Kapitalanleger an Profil gewinnt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Großzügiger Altbauflur



Eingangsbereich



Helle Küche mit Tagesfenster

# Exposé - Galerie



Wannenbad mit großem Fenster



Wohnen · Bogenfenster ca.25 m<sup>2</sup>

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer · Blick zum Flur



Helles Schlafzimmer · ca. 18 m<sup>2</sup>

# Exposé - Grundrisse

