



**850.000 €**

zzgl. 7,14% Provision  
(inkl. gesetzl. MwSt. i. H. v. 19%)

## Aufgeteiltes Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage mit Seitenhaus!

Salomonstraße 41, 02826 Görlitz - Innenstadt

IMMOBILIENTYP | *type of property* **Wohn- und Geschäftsgebäude**

GRÖÖE GRUNDSTÜCK | *property size* **ca. 558 m<sup>2</sup>**

VERMIETBARE WOHNFLÄCHE | *lettable space residential* **ca. 993 m<sup>2</sup>**

HEIZUNG | *heating system* **Gaszentralheizung**

MIETEINNAHMEN IST BESTAND | *actual rental income duration* **ca. 49.000 € JNKM**

MIETEINNAHMEN SOLL BESTAND | *target rental income duration* **ca. 54.000 € JNKM**

FAKTOR SOLL BESTAND | *target factor duration* **16**

ZUSTAND | *status* **Gepflegt**



## Besondere Merkmale

- Zentralste Innenstadtlage
- 5 Minuten vom Görlitzer Hauptbahnhof entfernt
- Einkaufsmöglichkeiten und Parks rundum
- Eine Wohnung ist leer und kann neu vermietet werden
- Bodenrichtwert 93,00 €/m<sup>2</sup>

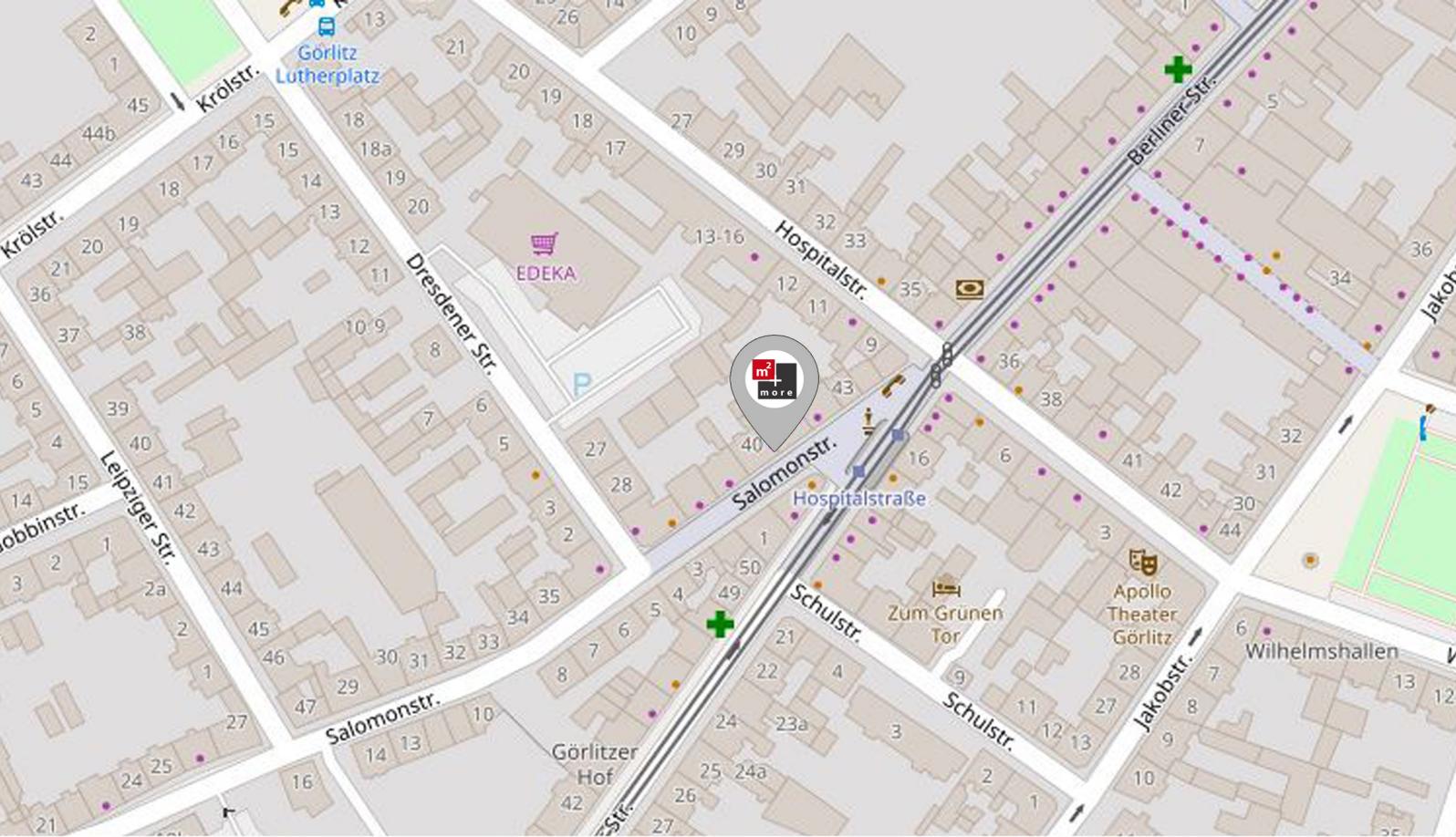


## Objekt

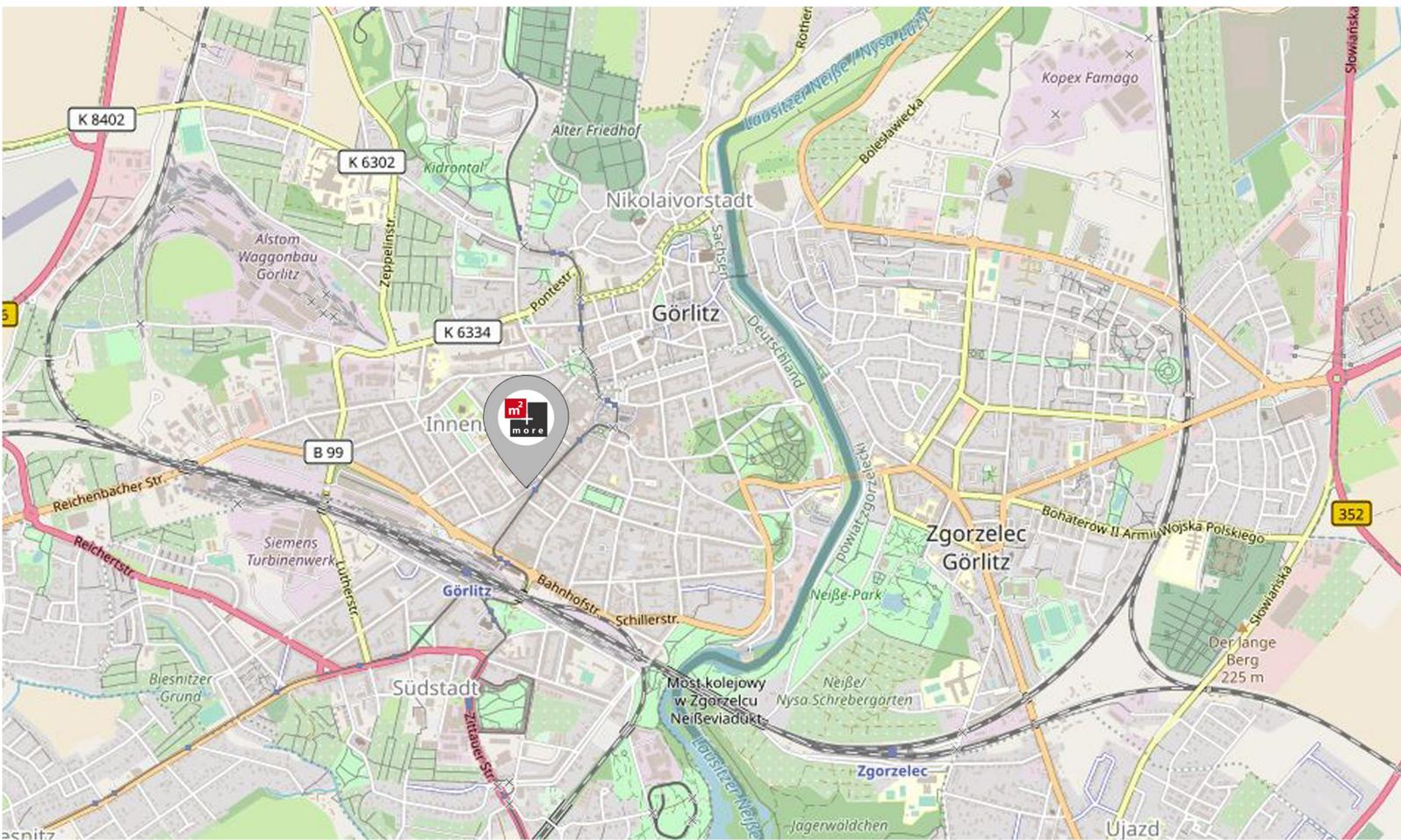
Verkauft wird ein gepflegtes Mehrfamilienhaus, bestehend aus Vorderhaus und Seitenhaus, aus dem Jahr 1900 mit grünem Innenhof. Das Mehrfamilienhaus besteht aus dem Vorderhaus mit Gewerbe im Erdgeschoss, fünf 2-Raum Wohnungen, zwei 3-Raum Wohnungen und einer 4-Raum Wohnung (Gesamt 9 Einheiten), sowie dem Seitenhaus, bestehend aus drei 2-Raum Maisonette-Wohnungen. Gesamt also 11 Wohneinheiten und das Gewerbe. Die Häuser verfügen über eine Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung. In beiden Objekten wurden neue Holz-Isolierglasfenster eingebaut. Das Vorder-, sowie Seitenhaus sind unterkellert.

Die Wohnungen in beiden Häusern sind teilweise mit Balkonen oder Terrassen ausgestattet. Sie verfügen über moderne Bäder, welche zum Teil mit Badewanne und Dusche, sowie Fenster ausgestattet sind. Die historischen Kassetentüren wurden erhalten und aufgearbeitet, sind teilweise als Doppeltüren vorhanden. Zu jeder Wohnung des Vorderhauses gehört eine Abstellkammer auf halber Etage. Der Hof kann von allen Mietern genutzt werden.





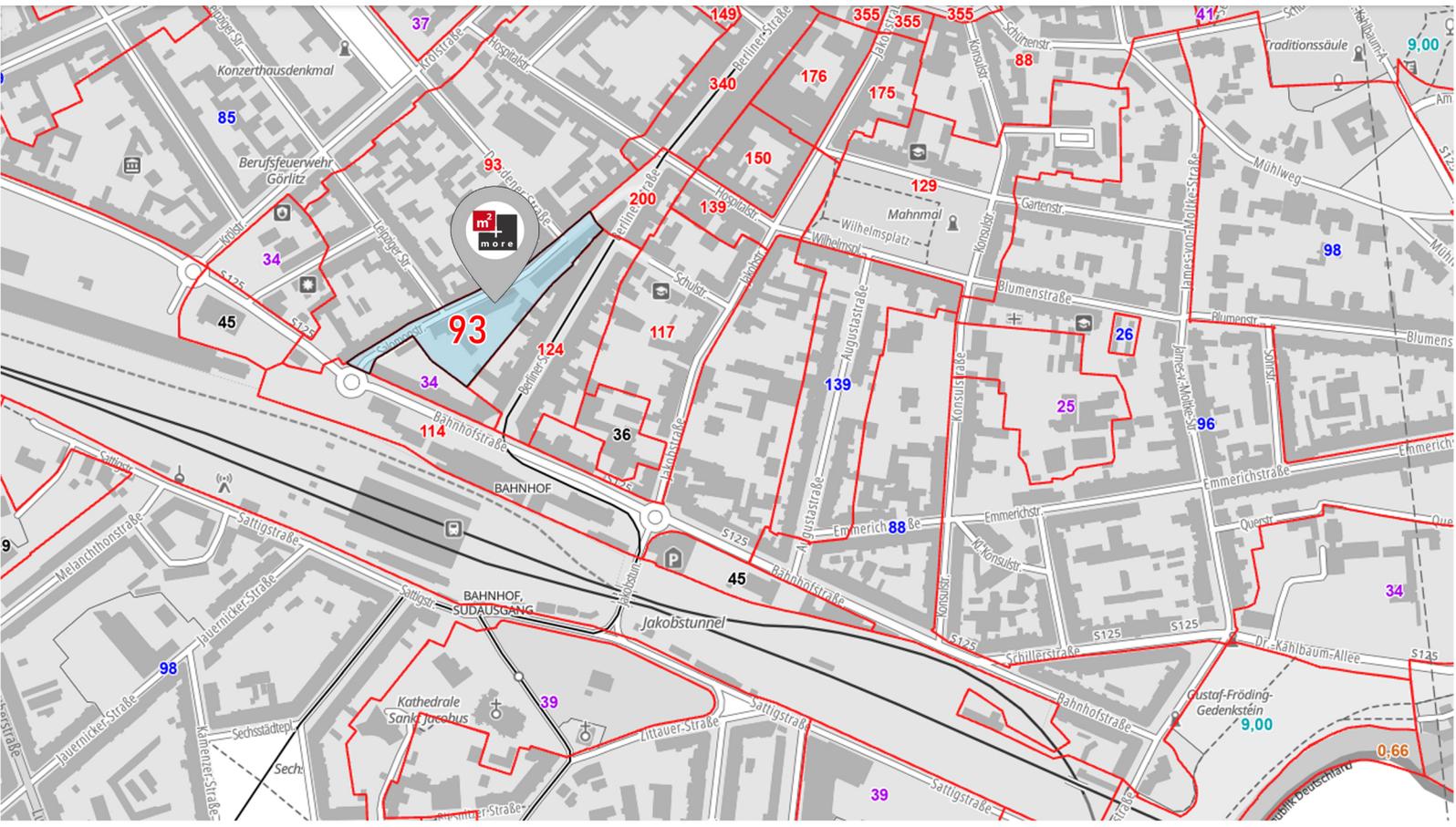
## Makro- und Mikrolage





Görlitz, Flur 55

## Flurkarte und Bodenrichtwert



Nutzung	Wohnlage	Wohnfläche	NKM	Ust. (19%)	NKM/m <sup>2</sup>	BK	HZ	Gesamtmiete
	Hauptgebäude							
Gewerbe	EG	134,82	808,92 €	153,69 €	6,00 €	142,80 €	214,20 €	1.319,61 €
Wohnen	1. OG links	87,92						
Wohnen	1. OG rechts	75,14	375,70 €	0,00 €	5,00 €	68,00 €	81,53 €	525,23 €
Wohnen	2. OG links	87,87	395,42 €	0,00 €	4,50 €	79,08 €	96,66 €	571,16 €
Wohnen	2. OG rechts	75,11	377,00 €	0,00 €	5,02 €	78,00 €	80,00 €	535,00 €
Wohnen	3. OG links	107,39	366,00 €	0,00 €	3,41 €	110,00 €	140,00 €	616,00 €
Wohnen	3. OG rechts	75,01	377,00 €	0,00 €	5,03 €	71,00 €	80,00 €	528,00 €
Wohnen	DG links	91,26	383,30 €	0,00 €	4,20 €	83,00 €	100,00 €	566,30 €
Wohnen	DG rechts	73,64	301,92 €	0,00 €	4,10 €	80,00 €	110,00 €	491,92 €
	Seitengebäude							
Wohnen	EG links	64,93	227,26 €	0,00 €	3,50 €	50,00 €	85,00 €	362,26 €
Wohnen	1. OG links	52,82	190,00 €	0,00 €	3,60 €	40,00 €	25,00 €	255,00 €
Wohnen	2. OG rechts	66,82	268,00 €	0,00 €	4,01 €	76,00 €	70,00 €	414,00 €
		<b>992,73</b>	<b>4.070,52 €</b>	<b>153,69 €</b>	<b>4,40 €</b>	<b>877,88 €</b>	<b>1.082,39 €</b>	<b>6.184,48 €</b>

## Bestand: Mieteinnahmen IST / SOLL

Nutzung	Wohnlage	Wohnfläche	NKM	Ust. (19%)	NKM/m <sup>2</sup>	BK	HZ	Gesamtmiete
	Hauptgebäude							
Gewerbe	EG	134,82	808,92 €	153,69 €	6,00 €	142,80 €	214,20 €	1.319,61 €
Wohnen	1. OG links	87,92	440,00 €	0,00 €	5,00 €	88,00 €	175,00 €	703,00 €
Wohnen	1. OG rechts	75,14	375,70 €	0,00 €	5,00 €	68,00 €	81,53 €	525,23 €
Wohnen	2. OG links	87,87	395,42 €	0,00 €	4,50 €	79,08 €	96,66 €	571,16 €
Wohnen	2. OG rechts	75,11	377,00 €	0,00 €	5,02 €	78,00 €	80,00 €	535,00 €
Wohnen	3. OG links	107,39	366,00 €	0,00 €	3,41 €	110,00 €	140,00 €	616,00 €
Wohnen	3. OG rechts	75,01	377,00 €	0,00 €	5,03 €	71,00 €	80,00 €	528,00 €
Wohnen	DG links	91,26	383,30 €	0,00 €	4,20 €	83,00 €	100,00 €	566,30 €
Wohnen	DG rechts	73,64	301,92 €	0,00 €	4,10 €	80,00 €	110,00 €	491,92 €
	Seitengebäude							
Wohnen	EG	64,93	227,26 €	0,00 €	3,50 €	50,00 €	85,00 €	362,26 €
Wohnen	1. OG	52,82	190,00 €	0,00 €	3,60 €	40,00 €	25,00 €	255,00 €
Wohnen	2. OG	66,82	268,00 €	0,00 €	4,01 €	76,00 €	70,00 €	414,00 €
		<b>992,73</b>	<b>4.510,52 €</b>	<b>153,69 €</b>	<b>4,45 €</b>	<b>965,88 €</b>	<b>1.257,39 €</b>	<b>6.887,48 €</b>



## Impressionen Außen- und Rückansicht





## Impressionen Treppenhaus





## Impressionen Wohnungen





## Impressionen Wohnungen





## Impressionen Wohnungen





## Kontakt

m<sup>2</sup> + more  
Annett & Joana Burgmann GbR

Tel.: 03581/76480  
E-Mail: [info@m2-and-more.de](mailto:info@m2-and-more.de)

Elisabethstraße 24 | 02826 Görlitz | Germany

