

Altenberg

# Ferienhaus mit 2 Ferienwohnungen im Luftkurort Altenberg

Objektnummer: 26441028F



KAUFPREIS: 290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 130 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26441028F - 01773 Altenberg**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26441028F - 01773 Altenberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26441028F	Kaufpreis	290.000 EUR
Wohnfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>	Haustyp	Ferienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2023
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	modernisiert
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1998	Nutzfläche	ca. 35 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26441028F - 01773 Altenberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	80.68 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.03.2031	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 26441028F - 01773 Altenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26441028F - 01773 Altenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26441028F - 01773 Altenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26441028F - 01773 Altenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26441028F - 01773 Altenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26441028F - 01773 Altenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26441028F - 01773 Altenberg

## Die Immobilie



KI-basiertes Bild

Objektnummer: 26441028F - 01773 Altenberg

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26441028F - 01773 Altenberg**

## Ein erster Eindruck

Erzgebirgische Wärme und eine angenehm geerdete Eleganz prägen dieses modernisierte Wohnhaus aus dem Jahr 1998. Auf ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfalten sich fünf Zimmer, getragen von einer gehobenen Ausstattung und der ruhigen Selbstverständlichkeit eines Hauses, das 2023 spürbar aufgefrischt wurde. Das ca. 130 m<sup>2</sup> große Grundstück fasst das Haus kompakt und pflegeleicht ein; der Fokus liegt ganz auf dem Innenleben. Hier wirkt nichts laut, nichts überinszeniert. Die Zentralheizung sorgt für verlässlichen Komfort, während der Charakter des Hauses von Holz, Licht und einer klaren, warmen Atmosphäre lebt. Diese Immobilie können Sie entweder als Wohnhaus nutzen, oder wie bisher als gemütliches Ferienhaus zur Vermietung.

Schon beim Eintreten empfängt ein Flur mit hellen Holzverkleidungen, massiven Holztüren und einem Fensterplatz, an dem das Tageslicht weich auf die Wände fällt. Die Treppenläufe sind mit warmen Fliesen und textilen Stufenaufgaben gestaltet, begleitet von handfesten Holzgeländern, die dem Haus seine typische Geborgenheit geben. Im Wohnbereich öffnet sich ein großzügiger Raum mit sichtbarem Holzbalken, dunklen Vorhängen und einem Boden in warmer Holzoptik, der die einzelnen Zonen elegant zusammenbindet. Eine helle Küchenzeile fügt sich unaufgeregt an den Essplatz an; der Tisch steht dort, wo die hohen Fenster mit Sprossen und farbigen Akzenten den Raum besonders charmant machen. Der Schlafbereich ist offen angebunden und bleibt dennoch durch Vorhänge und die Positionierung im Raum angenehm gefasst.

Die fünf Zimmer verteilen sich über ca. 140 m<sup>2</sup> so, dass Rückzug und gemeinsames Leben in einem ruhigen Rhythmus ermöglichen. Die Naturholztüren, die schlichten Leuchten und die zurückhaltende Farbwelt geben den Zimmern eine wohlthuende Ruhe.

Die Bäder verbinden helle Fliesen mit Holzoptik am Boden und zeitgemäßen Sanitäröbekten. Das größere Bad wirkt besonders großzügig mit Badewanne, großem Waschtisch, breitem Spiegel und Handtuchheizkörper. Die Modernisierung aus dem Jahr 2023 zeigt sich nicht als Bruch, sondern als behutsame Aktualisierung: das Haus bleibt sich treu, gewinnt aber an Frische und Alltagstauglichkeit.

So entsteht ein Refugium mit Substanz, Wärme und einer bemerkenswert persönlichen Note. Es erzählt nicht von Inszenierung, sondern von gut gesetzten Details, solider Pflege und einem Wohngefühl, das sich beim Durchgehen sofort erschließt. Kompakt im Grundstück, großzügig im Inneren, modernisiert mit Augenmaß und getragen von einem unverwechselbaren Holzton, steht dieses Haus für Sie bereit.

**Objektnummer: 26441028F - 01773 Altenberg**

## **Ausstattung und Details**

- Baujahr 1998
- Ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 130 m<sup>2</sup> Grundstück
- derzeitige Nutzung als Ferienhaus mit 2 Ferienwohnungen und einer jährlichen Einnahme von ca. 35.000€
- 5 Zimmer
- Modernisierung 2023
- Gehobene Ausstattung
- Zentralheizung
- Holzoptik und sichtbare Holzbalken
- Einbauküche
- Zwei Bäder (Badewanne und Dusche)
- Handtuchheizkörper
- Naturholztüren
- Sprossenfenster

**Objektnummer: 26441028F - 01773 Altenberg**

## **Alles zum Standort**

Altenberg besticht als idyllische Bergstadt mit einer stabilen und sicheren Infrastruktur, die durch ihre naturnahe Lage und moderate Immobilienpreise eine attraktive Nische im regionalen Markt besetzt. Die Stadt überzeugt durch eine niedrige Kriminalitätsrate und eine verlässliche Grundversorgung, was sie zu einem ruhigen und beständigen Standort macht.

Die unmittelbare Umgebung präsentiert sich als gut erschlossenes Zentrum mit vielfältigen Annehmlichkeiten, die den Standort zusätzlich aufwerten. Gesundheitsversorgung ist durch eine Vielzahl von Fachärzten, Apotheken und einer Reha-Klinik in fußläufiger Entfernung gewährleistet, darunter die Stadt-Apotheke nur eine Minute zu Fuß entfernt sowie mehrere Facharztpraxen innerhalb von sechs Gehminuten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch den Kurort Altenberg Bahnhof in vier Minuten Fußweg optimal gewährleistet, was eine flexible Erreichbarkeit sicherstellt. Einkaufsmöglichkeiten wie der EDEKA Clausnitzer und Netto Marken-Discount sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten eine solide Versorgung für den täglichen Bedarf.

Das gastronomische Angebot mit charmanten Cafés und Restaurants in unmittelbarer Nähe rundet das Bild eines lebendigen und dennoch ruhigen Standorts ab, der auch sportliche und Freizeitaktivitäten durch nahegelegene Parks, Sportzentren und Spielplätze unterstützt. Diese Kombination aus stabiler Infrastruktur, naturnaher Lage und guter Erreichbarkeit macht Altenberg zu einem vielversprechenden Investitionsstandort mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial.

**Objektnummer: 26441028F - 01773 Altenberg**

## **Sonstige Angaben**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26441028F - 01773 Altenberg**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Steffen Dreier**

---

**Wilsdruffer Straße 15, 01067 Dresden**

**Tel.: +49 351 - 21 06 869 0**

**E-Mail: [dresden@von-poll.com](mailto:dresden@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**