

Brand-Erbisdorf – Freiberg Stadt

## vermietete Kapitalanlage - WEG 6 von 7 Einheiten im Ortszentrum

VP azonosító: 25155008



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

VÉTELÁR: 350.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 461,25 m<sup>2</sup> • FÖLDTERÜLET: 714 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25155008 - 09618 Brand-Erbisdorf – Freiberg Stadt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25155008 - 09618 Brand-Erbisdorf – Freiberg Stadt

## Áttekintés

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| VP azonosító          | 25155008                  |
| Hasznos lakótér       | ca. 461,25 m <sup>2</sup> |
| Az ingatlan elérhető  | 03.11.2025                |
| Építés éve            | 1882                      |
| Parkolási lehetőségek | 5 x Felszíni parkolóhely  |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 350.000 EUR                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 1995                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Kereskedelmi terület     | ca. 141.11 m <sup>2</sup>                                                 |
| Bérelhető terület        | ca. 602 m <sup>2</sup>                                                    |

VP azonosító: 25155008 - 09618 Brand-Erbisdorf – Freiberg Stadt

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 17.12.2027    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 106.01 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1882                |

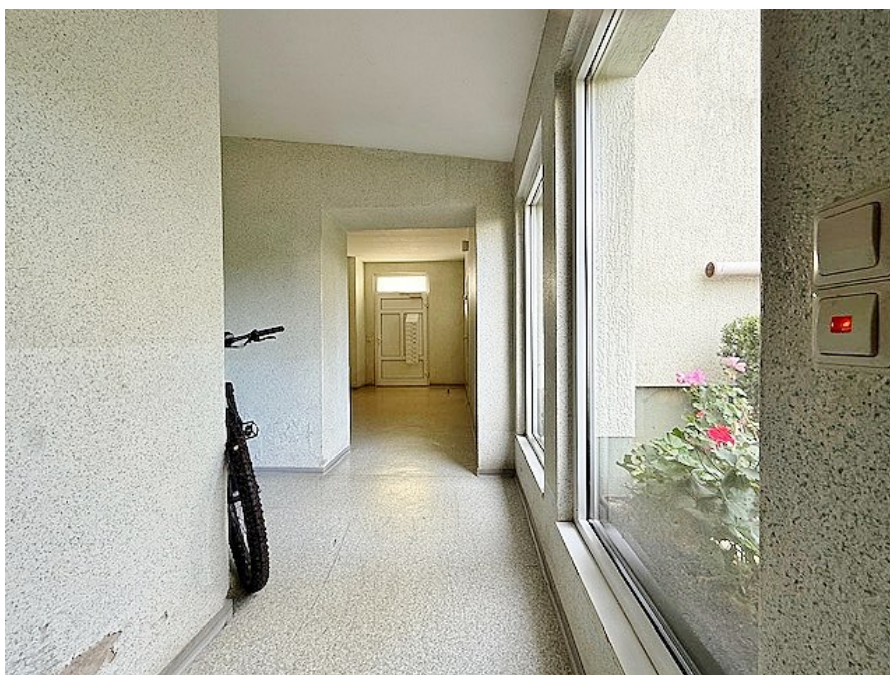
VP azonosító: 25155008 - 09618 Brand-Erbisdorf – Freiberg Stadt

## Az ingatlan



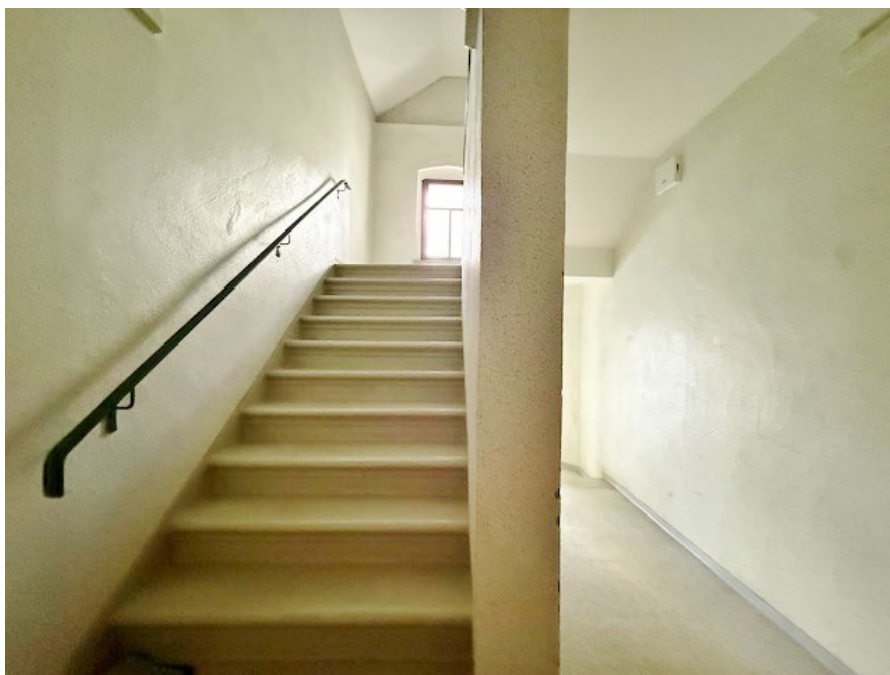
VP azonosító: 25155008 - 09618 Brand-Erbisdorf – Freiberg Stadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25155008 - 09618 Brand-Erbisdorf – Freiberg Stadt

## Az ingatlan



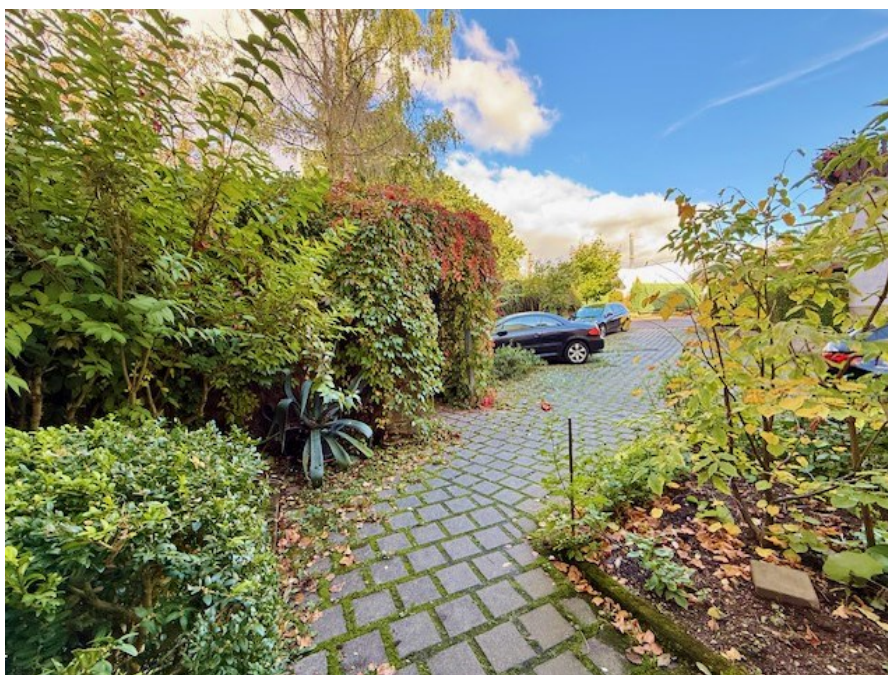
VP azonosító: 25155008 - 09618 Brand-Erbisdorf – Freiberg Stadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25155008 - 09618 Brand-Erbisdorf – Freiberg Stadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25155008 - 09618 Brand-Erbisdorf – Freiberg Stadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25155008 - 09618 Brand-Erbisdorf – Freiberg Stadt

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25155008 - 09618 Brand-Erbisdorf – Freiberg Stadt**

## Az elso benyomás

Kapitalanlage und guter Lage- voll vermietet mit ca. 35.000 € Mieteinnahmen im Jahr!

Zum Verkauf steht ein attraktives Zins-/Renditeobjekt mit soliden Mieteinnahmen in zentraler Lage, das sich besonders an Investoren mit Weitblick richtet. Das um 1882 errichtete Wohn-und Geschäftshaus wurde 1995 umfassend saniert. Die Modernisierung umfasste alle wesentlichen Bereiche des Gebäudes, so dass Technik und Grundriss den aktuellen Anforderungen entsprechen.

Das Objekt verfügt insgesamt über eine Gewerbeinheit als Ladengeschäft mit 141 m<sup>2</sup> und 6 Wohneinheiten, die sich auf drei Vollgeschosse und ein ausgebauten Dachgeschoss verteilen. Die gesamte vermietbare Fläche beträgt ca. 717 m<sup>2</sup>. Hier angeboten wird die Gewerbeinheit mit 141 m<sup>2</sup> und 5 Wohnungen mit 461 m<sup>2</sup>. Eine Wohneinheit mit ca. 99,03 m<sup>2</sup> wird von einem 2.Eigentümer genutzt. Bei Interesse an einem Gesamtkauf kann diesem ein Angebot unterbreitet werden.

Die Beheizung des gesamten Gebäudes erfolgt über eine im Zuge der Sanierung 1995 erneuerte Gas-Zentralheizung.

Ein Reparaturrückstau besteht aktuell bei den Dachziegeln, der in die zukünftige Instandhaltungsplanung einbezogen werden sollte. Über die Details hierzu geben wir Ihnen gern bei einer Besichtigung Auskunft.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

VP azonosító: 25155008 - 09618 Brand-Erbisdorf – Freiberg Stadt

## Részletes felszereltség

Wohn-ung Geschäftshaus mit insgesamt 6 Wohneinheiten und einem Ladengeschäft

WEG Verkäufer 5 WEs und 1 Ladengeschäft

WEG fremder ETer 1 WE Eigennutzung

Kellergeschoss ca. 50%

5 Außenstellplätze

Zufahrt Rückseite und Hofausgang

Gaszentralheizung

ausgebautes Dachgeschoss

Bäder gefliest teilweise mit Dusche und Wanne

Reparaturrückstau Dach wurde im Kaufpreis berücksichtigt

VP azonosító: 25155008 - 09618 Brand-Erbisdorf – Freiberg Stadt

## Minden a helyszínról

Das im mittelsächsischen Wirtschaftsstandort Chemnitz-Dresden gelegene Brand-Erbisdorf präsentiert sich als ein verlässlicher und stabiler Immobilienstandort mit moderatem Wachstumspotenzial, der insbesondere durch seine ruhige und sichere Wohnumgebung überzeugt. Die Stadt profitiert von einer soliden Grundinfrastruktur und einer guten Anbindung an die nahegelegene Stadt Freiberg, welches erweiterte Bildungs- und Gesundheitsangebote sowie wirtschaftliche Impulse bietet.

Die moderaten Immobilienpreise und die geringe Volatilität machen Brand-Erbisdorf zu einer attraktiven Option für Langzeitinvestitionen.

Im benachbarten Freiberg, einer wirtschaftlich resilienten Universitätsstadt mit rund 40.500 Einwohnern, zeigt sich ein ausgewogenes demografisches Profil und eine starke High-Tech-Industrie, insbesondere in den Bereichen Halbleiter und Solartechnik.

Die renommierte TU Bergakademie Freiberg sorgt für eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohn- und Investitionsimmobilien, gestützt durch eine lebendige studentische Bevölkerung. Freiberg überzeugt durch eine umfassende Infrastruktur, gute Verkehrsanbindung und laufende städtebauliche Erneuerungen, die das langfristige Wertsteigerungspotenzial der Immobilien zusätzlich unterstreichen.

VP azonosító: 25155008 - 09618 Brand-Erbisdorf – Freiberg Stadt

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.12.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 106.01 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1882.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

VP azonosító: 25155008 - 09618 Brand-Erbisdorf – Freiberg Stadt

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Cathleen Gleim

---

Theaterstraße 58, 09111 Chemnitz

Tel.: +49 371 - 66 65 964 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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