

Altenberg

# Ferienhaus mit 2 Ferienwohnungen im Luftkurort Altenberg

VP azonosító: 26441028F



VÉTELÁR: 290.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 140 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 130 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26441028F - 01773 Altenberg**

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

VP azonosító: 26441028F - 01773 Altenberg

## Áttekintés

VP azonosító	26441028F
Hasznos lakótér	ca. 140 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	2
Fürdoszobák	2
Építés éve	1998

Vételár	290.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2023
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 35 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha

**VP azonosító: 26441028F - 01773 Altenberg**

## **Áttekintés: Energia adatok**

<b>Futési rendszer</b>	<b>Központifutás</b>	<b>Energiatanúsítvány</b>	<b>Energia tanúsítvány</b>
<b>Energiaforrás</b>	<b>Gáz</b>	<b>Végso energiafogyasztás</b>	<b>80.68 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
<b>Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá</b>	<b>11.03.2031</b>	<b>Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány</b>	<b>C</b>
<b>Energiaforrás</b>	<b>Gáz</b>	<b>Építési év az energiatanúsítvány szerint</b>	<b>1998</b>

VP azonosító: 26441028F - 01773 Altenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26441028F - 01773 Altenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26441028F - 01773 Altenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26441028F - 01773 Altenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26441028F - 01773 Altenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26441028F - 01773 Altenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26441028F - 01773 Altenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26441028F - 01773 Altenberg

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26441028F - 01773 Altenberg**

## Az elso benyomás

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.

**VP azonosító: 26441028F - 01773 Altenberg**

## **Részletes felszereltség**

- 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

**VP azonosító: 26441028F - 01773 Altenberg**

## **Minden a helyszínrol**

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.

**VP azonosító: 26441028F - 01773 Altenberg**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 26441028F - 01773 Altenberg**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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