Vermietete und sehr gepflegte 1,5 Zi.-ETW mit Tiefgarage, Keller und Dachboden (Bodentreppe in Whg.)



09669 Frankenberg/Sachsen

Details

Status	Aktiv
externe Objnr	IF4401
Betreuer	Bernd Spachmann
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Dachgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Kaufpreis	53.000 €
Stellplatzanzahl	1
Nebenkosten	115,19 €
Provision	3,57 % inkl.19% MwSt. Käuferprovision

Wohnfläche	50 m^2
Anzahl Zimmer	1,5
Anzahl Badezimmer	1
Balkon/Terrasse Fläche	1 m^2
Baujahr	1995
Zustand	Gepflegt
Baujahr lt. Energieausweis	1995
wesentlicher Energieträger	Elektro
Befeuerung	Elektro
Heizungsart	Fußbodenheizung

Ihr Ansprechpartner
Herr Bernd Spachmann

Unter dem Pfarracker 2
63743 Aschaffenburg

Tel./Mobil: +49 6028 - 30 79 300 / +49 172 - 826 0 229

E-Mail: immofk@psm-immoservice.de

Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl	Balkon/Terrasse	Ja
Stellplatzart	Tiefgarage	Fahrradraum	Ja
Etagenzahl	3		

Beschreibung

Sie suchen eine Kapitalanlage? Diese vermietete Eigentumswohnung mit langjährigem Mieter bieten wir an. Am Rande einer in den 1990er Jahren entstandenen Ansiedlung aus einigen Mehrfamilienhäusern, mit tollem Ausblick über Äcker und Felder vom sonnigen Balkon, ist diese Eineinhalb-Zimmer-Eigentumswohnung sofort verfügbar. Zu der Wohnung gehört ein Kellerraum, eine Waschküche mit einem Abstellplatz für Waschmaschine und Trockner, die zur Gemeinschaftsfläche zählt. Den ebenfalls vermieteten Tiefgaragenstellplatz zahlen Sie nicht extra, da er im Kaufpreis enthalten ist. Wohnung und Tiefgarage stehen auf getrennten Grundbuchblättern. Die Wohnung ist seit 01.02.2006 durchgehend an denselben Mieter vermietet.

Ein offener Grundriss zeichnet diese lichtdurchflutete Wohnung aus, die sich im Dachgeschoss befindet. Es gibt ein nahezu ebenerdiges, einen ersten Stock und dann das Dachgeschoss. Teilweise ist der Spitzboden ausgebaut, nicht jedoch über dieser Wohnung. Der Mittelpunkt der Wohnung ist ein kombinierter Wohn- und Essbereich, die Küche und das Bad befinden sich in eigenen Räumen. Das halbe Zimmer ist eine Nische am Wohnraum, die als Schlafzimmer oder Abstellraum dienen kann. Die Wohnung verfügt über einen eigenen Dachboden, den Sie über eine Ruck-Zuck-Treppe im Wohn-Essbereich begehen können. Der helle Dachboden verfügt über ein großes Fenster und kann individuell genutzt werden, dieser Boden ist der Wohnfläche nicht hinzugerechnet, da aufrecht Stehen nicht möglich ist.

Zwei bodentiefen Fenster und die Balkontür lassen viel Licht in den Wohn- und Essbereich hinein und schaffen so eine tolle Atmosphäre. Der Balkon, der sich fast über die ganze Breite der Wohnung mit seiner Süd-West-Ausrichtung erstreckt, lädt zum Verweilen ein und bietet einen Ausblick in die Natur. Das innenliegende Badezimmer ist vom Flur aus zugänglich, ausgestattet mit einer Badewanne, einem Handwaschbecken und der Toilette. Geheizt wird durch eine elektrische Fußbodenheizung, der Durchlauferhitzer im Badezimmer sorgt für das warme Wasser, wenn Sie es benötigen.

(ACHTUNG: Fragen ob in der Küche WW Boiler vorhanden, oder auch an den Durchlauferhitzer angeschlossen)

Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich in Dittersbach, einem ruhigen und naturnah gelegenen Ortsteil der Stadt Frankenberg/Sachsen im Landkreis Mittelsachsen. Die Wohnlage überzeugt durch ihr angenehmes Umfeld mit viel Grün und einer hohen Lebensqualität – ideal für alle, die ein ruhiges Zuhause mit guter Anbindung schätzen.

Das nur wenige Minuten entfernte Stadtzentrum von Frankenberg bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzten, Apotheken, Kindertagesstätten, Schulen sowie vielfältigen Freizeit- und Gastronomieangeboten. Die gute Verkehrsanbindung über die Bundesstraße

B169 und die nahegelegene Autobahn A4 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Stadt Chemnitz sowie weiterer regionaler Wirtschaftsstandorte und macht den Standort auch für Pendler attraktiv.

Die reizvolle Umgebung des Zschopautals mit ihren weitläufigen Wald- und Grünflächen lädt zu Spaziergängen, Radtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur ein. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der ruhigen Atmosphäre eines gewachsenen Wohnumfeldes und den kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und verkehrsgünstiger Lage macht Dittersbach zu einem attraktiven Wohnstandort für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

Ausstattung Beschreibung

- 1,5 Zimmer helle Wohlfühlwohnung mit Schlafnische
- Dachboden über Ruck-Zuck-Treppe
- sonniger Balkon ca. 4,5 qm mit Ausblick in die Natur (Felder)
- Küche mit Dachflächenfenster, Boden und Küchenspiegel gefliest
- Laminatboden im Wohnraum und Flur
- Bad mit Wanne, Boden und Wände gefliest, innenliegend
- Durchlauferhitzer für Warmwasseraufbereitung
- Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz
- Stellplatz für Waschmaschinen und Trockner in der Waschküche im Keller (Steckdose abschließbar)
- Hausmeisterservice / Treppenhausreinigung / Hausverwaltung

Angaben zum Energieausweis:
Bedarfsausweis vom 13.03.2019
gültig bis 12.03.2029
Energiebedarf 67,4 kWh/(m^2 a)
Energieträger Strom
Baujahr Gebäude 1995
Baujahr der Heizung 1995
Warmwasser Durchlauferhitzer
Energieeffizienzklasse B

Aktuelle mtl. Mieteinnahme 270 Euro, zzgl. 30 Euro Tiefgaragenstellplatz, zzgl. Nebenkostenvorauszahlung
Nach den uns vorliegenden Unterlagen wurden die Mietkonditionen noch nie geändert.
Hausgeld 176,00 Euro, ent. umlagefähige Nebenkosten 88,30 Euro gem. Hausgeldabrechnung 2024 vom 17.12.2025

Sonstige Angaben

Potenziellen Käufern sind wir gern bei der Finanzierung behilflich und stellen alle zum Kauf relevanten Unterlagen (soweit vorliegend) zur Verfügung und können Ihnen auch einen Profi für Ihre Finanzierung empfehlen.

Da wir uns bei allen Angaben auf die Informationen Dritter stützen müssen, können wir keine Gewähr für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Adressangabe, E-Mail und erreichbarer Handynummer bearbeiten können.

Nachdem Ihre Anfrage per E-Mail bei uns eingegangen ist, werden wir uns mit Ihnen zur Abstimmung eines Besichtigungstermins und der Beantwortung Ihrer Fragen in Verbindung setzen. Bitte nennen Sie deshalb in Ihrer E-Mail und Tel.-Nr., unter der wir Sie sicher erreichen können.

Widerrufsbelehrung für Verbraucher:
Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (PSM Real Estate, Unter dem Pfarracker 2, 63743 Aschaffenburg Obernau, Tel: 0172 8260229, immofk@psm-immoservice.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs:
Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ihr Ansprechpartner
Herr Bernd Spachmann

Unter dem Pfarracker 2
63743 Aschaffenburg

Tel./Mobil: +49 6028 - 30 79 300 / +49 172 - 826 0 229

E-Mail: immofk@psm-immoservice.de

Beschreibung 2

Wir sind Ihr Ansprechpartner für Immobilien in Aschaffenburg/Miltenberg und Dieburg mit Landkreisen, steht Ihnen ein direkter Partnermakler (63743 Aschaffenburg / Obernau) Ihnen gerne zur Verfügung, er vermittelt auch Ihre Immobilie professionell und individuell. Sie erhalten eine kostenlose und unverbindlicher Marktwertermittlung und Beratung von ihm, rufen Sie gerne direkt unter 0172 8260229 an. Ihre persönlichen Daten sind bei uns geschützt, wir geben keine Kontaktdaten weiter!

WICHTIGER HINWEIS – BITTE BEACHTEN:
Ihnen gefällt dieses Angebot? Dann freuen wir uns auf Ihre schriftliche Anfrage über das Kontaktformular des jeweiligen Immobilienportals, auf dem Sie dieses entdeckt haben. Im anschließend zugesandten Exposé finden Sie weitere Informationen und Bilder.

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zuführen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Ihr Ansprechpartner
Herr Bernd Spachmann

Unter dem Pfarracker 2
63743 Aschaffenburg

Tel./Mobil: +49 6028 - 30 79 300 / +49 172 - 826 0 229

E-Mail: immofk@psm-immoservice.de