



**PROVISIONSFREI! Ruhige 2-Zimmer Erdgeschosswohnung
(vermietet)**

Fritz-Ehrlich-Straße 7 - 01759 Pirna

WICHTIGES AUF EINEN BLICK

IMMOBILIENART

Erdgeschosswohnung

KAUFPREIS

98.000,00 €



WOHNFLÄCHE

ca. 50 m²

ZIMMER

2

BAUJAHR

1950

KENNUNG

38

Möbliert	Nein
Qualität der Ausstattung	Normal
Etage	0
Etagenzahl	3
Vermietet	Ja
Verfügbar ab	15.07.2026
Behindertengerecht	Nein
Zustand	Modernisiert
Barrierefrei	Nein
Denkmalschutzobjekt	Nein
Gäste-WC vorhanden	Nein
Balkon vorhanden	Nein
Terrasse vorhanden	Nein
Kaufpreis	98.000,00 €
Hausgeld	319,00 €

GALERIE



Ansicht Wohnung



Wohnung/ Eingang



FES7 Flur



FES7 Essbereich



FES7 Wohnzimmer_Flur



FES7 Wohnzimmerbereich



FES7 Küche



FES7 Bad



FES7 Sanitär



Wohnungsansicht



Straßenansicht

GRUNDRISSSE



FES7 visualisierter Grundriss

ÜBER DIE IMMOBILIE

Diese gepflegte Zweiraumwohnung befindet sich im Erdgeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses in gewachsener Wohnlage von Pirna. Die Wohnung überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung, helle Zimmer sowie eine solide Eigentümergemeinschaft mit bestehender Instandhaltungsrücklage.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und eignet sich sowohl als langfristige Kapitalanlage als auch perspektivisch zur Eigennutzung.

Bereits in den vergangenen Jahren wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der Wohnung durchgeführt. Dadurch präsentiert sich die Wohnung in einem gepflegten Gesamtzustand mit weiterem Potenzial zur individuellen Aufwertung.

Durch die Fenster auf mehreren Gebäudeseiten wirkt die Wohnung angenehm hell und freundlich. Besonders Wohn- und Schlafzimmer verfügen über eine ruhige Ausrichtung

innerhalb der Wohnanlage.

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnsiedlung mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln sowie dem Pirnaer Stadtzentrum.

Eckdaten:

- Kaufpreis: 98.000 €
- Wohnfläche: ca. 50,0 m²
- Zimmer: 2
- Lage: Erdgeschoss
- Baujahr Gebäude: ca. 1950
- derzeit vermietet
- Kellerabteil vorhanden
- Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Gemeinschaftlicher Dachbodenbereich
- Zentralheizung (Gas)
- Tageslichtbad
- ruhige Wohnlage

ANGABEN ZUM ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis	Vorhanden	Energiekennwert	129.44 kWh/(m²*a)
Heizungsart	Gas-Heizung	Energieeffizienzklasse	D
Befeuerung/Energieträger	Gas	Ausweis erstellt am	15.08.2018
Baujahr	1950	Ausweis gültig bis	14.08.2028
Letzte Modernisierung	2022 neues Bad	Energie mit Warmwasser	Ja
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis		

AUSSTATTUNG

Die Wohnung wurde in den vergangenen Jahren fortlaufend modernisiert und instand gehalten.

Durchgeführte Maßnahmen:

- 2012 Erneuerung der Elektrik
- 2012 Innenwände überarbeitet und verputzt
- 2017 Verlegung Laminatboden
- 2022 Modernisierung Badezimmer
- laufende Instandhaltung innerhalb der Wohnung und WEG

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne mit Duschabtrennung, Waschmaschinenanschluss sowie Tageslichtfenster.

Die vorhandene Raumstruktur ermöglicht eine praktische Nutzung sowie eine gute Vermietbarkeit. Durch die kompakte Wohnungsgröße und die funktionale Aufteilung spricht die Wohnung sowohl Singles als auch Paare an.

Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt zusätzlich für Stauraum im Alltag und ermöglicht eine platzsparende Organisation von Haushaltsgegenständen.

Zur Wohnung gehört außerdem ein separates Kellerabteil,

das weiteren Lagerraum bietet und sich ideal zur Unterbringung von Fahrrädern, Vorräten oder saisonalen Gegenständen eignet.

Ergänzend steht den Bewohnern ein gemeinschaftlich nutzbarer Dachbodenbereich zur Verfügung, der zusätzliche Abstellmöglichkeiten schafft.

Zusätzlich besteht perspektivisch die Möglichkeit einer Balkonnachrüstung auf der Nord-Ost-Seite der Wohnung.

Wohnungseigentümergeinschaft / Hausgeld

Die Wohnung befindet sich innerhalb einer gepflegten Wohnungseigentümergeinschaft mit bestehender Instandhaltungsrücklage.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 273,57 € (zzgl. Instandhaltungsrücklage 46,28 €), gesamt 319,85 €/Monat (Stand: Wirtschaftsplan 2026).

Ein Großteil der laufenden Bewirtschaftungskosten ist umlagefähig und somit insbesondere für Kapitalanleger interessant.

UMFELD DER IMMOBILIE

Die Fritz-Ehrlich-Straße befindet sich in ruhiger Wohnlage von Pirna mit guter infrastruktureller Anbindung.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in kurzer Entfernung. Das Pirnaer Stadtzentrum sowie der Bahnhof sind schnell er-

reichbar. Auch die Anbindung Richtung Dresden ist durch die nahegelegenen Verkehrsachsen sehr gut.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, Grünflächen und einer gewachsenen Nachbarschaft.

WEITERE INFORMATIONEN

Kapitalanlage mit Perspektive

Die Wohnung bietet eine interessante Möglichkeit für Kapitalanleger, in eine kompakte und gut vermietbare Wohnungsgröße in Pirna zu investieren.

Besonders die Kombination aus:

- ruhiger Wohnlage
- bestehendem Mietverhältnis
- bereits erfolgten Modernisierungen
- solider Rücklagenbildung der WEG
- überschaubarer Wohnungsgröße

macht die Wohnung zu einer nachhaltigen Investition mit langfristigem Entwicklungspotenzial.

Sonstiges

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. vorliegenden Unterlagen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Gern stellen wir Ihnen weitere Unterlagen wie Hausgeldabrechnung, Wirtschaftsplan, Energieausweis oder weitere Objektunterlagen zur Verfügung.

IHR ANSPRECHPARTNER



A. Nagel

✉ email@VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de