



Ruhige 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Stellplatz in Pirna

Kohlbergstraße 7 - 01796 Pirna

WICHTIGES AUF EINEN BLICK



IMMOBILIENART
Dachgeschosswohnung



KAUFPREIS
94.000,00 €



WOHNFLÄCHE
ca. 63 m²



ZIMMER
2



BAUJAHR
1912



KENNUNG
35

Dachbodenfläche	ca. 3 m²
Kellerfläche	ca. 11.69 m²
Einbauküche vorhanden	Nein
Möbliert	Nein
Qualität der Ausstattung	Einfach
Etage	3
Etagenzahl	3
Stellplatztyp	Außenstellplatz
Stellplatzanzahl	1
Vermietet	Nein
Verfügbar ab	01.07.2026
Zustand	Renovierungsbedürftig
Barrierefrei	Nein
Denkmalschutzobjekt	Ja
Balkon vorhanden	Nein
Terrasse vorhanden	Nein
Provision Käufer	Provisionsfrei für Käufer
Kaufpreis	94.000,00 €
Kaufpreis pro m²	1.498,72 €
Hausgeld	247,00 €

GALERIE



Hausansicht



Wohnungsansicht



Eingangstür Wohnung



Flur Garderobe





Visualisiertes Wohnzimmer 1



Zugang Schlafzimmer



Küche



Visualisierte Küche



Flurgang



Visualisierter Flur (2)



Bad



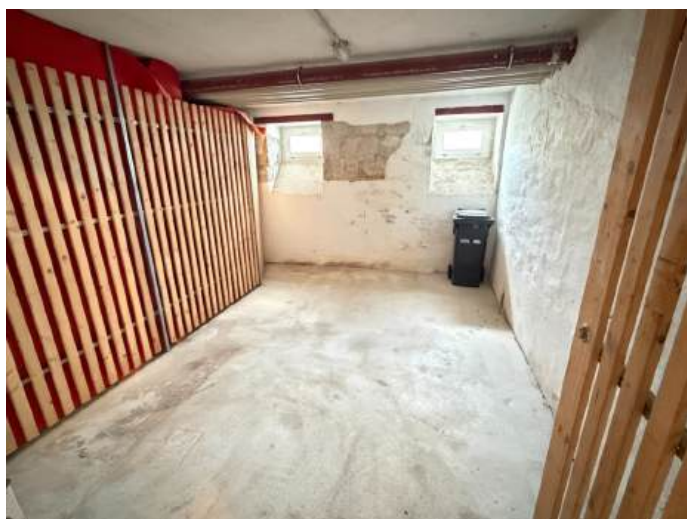
Visualisiertes Bad



WC



Abstellraum



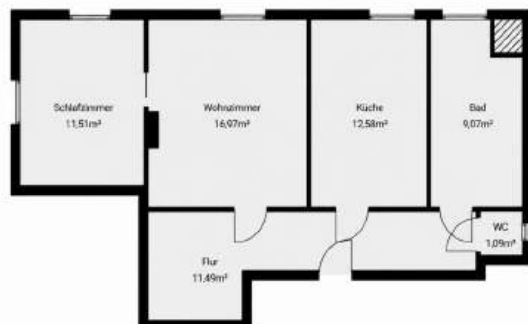
Keller



Keller Vorraum



GRUNDRISSSE



KS7 Grundriss



LEGENDE

01	Flur	11,49 m²
02	Schlafzimmer	11,51 m²
03	Wohnzimmer	16,07 m²
04	Küche	12,58 m²
05	Bad	9,07 m²
06	WC	1,09 m²

Der beigefügte Grundriss wurde von einem externen Dienstleister erstellt und dient ausschließlich der Veranschaulichung. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte, Maße und Flächenangaben übernehmen wir keine Haftung.

Änderungen, Irrtümer und Abweichungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Möglichst und verständlich sind ausschließlich die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort sowie die vertraglich vereinbarten Unterlagen.

KS7 Visualisierter Grundriss

ÜBER DIE IMMOBILIE

Diese charmante Dachgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Gründerzeithaus aus dem Baujahr 1912 in ruhiger Wohnlage von Pirna. Im Zuge einer Kernsanierung in den Jahren 2000–2002 wurde das Gebäude umfassend modernisiert. Die Gasheizung wurde zuletzt im Jahr 2015 erneuert.

Die Wohnung bietet Ihnen die seltene Möglichkeit, eine Eigentumswohnung ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten. Die Einheit wurde bereits frisch geräumt und schafft damit ideale Voraussetzungen für neue Bodenbeläge, frische Farben und eine individuelle Einrichtung nach eigenem Geschmack.

Besonders überzeugt die Wohnung durch ihren klassischen Dachgeschosscharakter, helle Räume sowie die durchdachte und großzügige Raumaufteilung. Das Wohnzimmer und Schlafzimmer sind über eine praktische Schiebetür miteinander verbunden und können je nach Bedarf offen oder getrennt genutzt werden. Die separate und großzügig geschnittene Küche bietet reichlich Platz für eine individuelle Küchenplanung und einen gemütlichen Essbereich.

Das geräumige Badezimmer verfügt über ein Fenster sowie eine Badewanne. Zusätzlich steht ein separates WC zur Verfügung, was den Wohnkomfort im Alltag deutlich erhöht.

Ein weiteres Highlight ist der lange Flur mit seiner separaten Nische, ideal geeignet für eine maßgefertigte Garde-

robe oder zusätzlichen Stauraum. Ergänzt wird das Platzangebot durch ein Kellerabteil sowie weitere praktische Abstellflächen.

Die Wohnung befindet sich im dritten Obergeschoss und bietet dadurch eine angenehm ruhige Wohnlage. Der im Kaufpreis enthaltene Außenstellplatz sorgt zusätzlich für komfortables Parken direkt am Objekt im Hinterhof.

Die Wohnung wird leerstehend übergeben und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Durch die gute Lage innerhalb Pirnas sowie die schnelle Verbindung nach Dresden besteht eine solide Vermietbarkeit.

Der kalkulierte Kaufpreis berücksichtigt den bestehenden Renovierungsbedarf und bietet Ihnen dadurch echten Gegenwert sowie die Möglichkeit, jeden Quadratmeter individuell nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten und wirtschaftlich gut verwalteten Eigentümergemeinschaft.

- + Monatliches Hausgeld ab 01.01.2026: 247,00 €
- + Hausgeldreduzierung gegenüber Vorjahr: von 280,00 € auf 247,00 €
- + Davon ca. 156,20 € monatlich umlagefähige Kosten
- + Monatliche Zuführung zur Erhaltungsrücklage: 53,85 €
- + Wirtschaftlich stabile Eigentümergemeinschaft mit laufender Rücklagenbildung (Rücklage auf Anfrage)

ANGABEN ZUM ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis	Vorhanden
Heizungsart	Gas-Heizung
Befuerung/Energieträger	Gas
Baujahr	1912
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis

Energiekennwert	128 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	D
Ausweis erstellt am	08.03.2019
Ausweis gültig bis	08.03.2029
Energie mit Warmwasser	Ja

AUSSTATTUNG

Raumaufteilung

- + Wohnzimmer: ca. 16,32 m²
- + Küche: ca. 12,12 m²
- + Schlafzimmer: ca. 10,04 m²
- + Badezimmer: ca. 9,53 m²
- + WC: ca. 0,55 m²
- + Flur: ca. 14,29 m²

- + Baujahr 1912 / Kernsanierung 2000
- + Dachgeschosswohnung
- + Außenstellplatz inklusive
- + Kellerabteil vorhanden
- + Zusätzliche Abstellflächen Dachboden und Abstellkammer
- + Bad mit Fenster

- + Badewanne
- + Separates WC
- + Gas-Zentralheizung
- + Kunststofffenster
- + Leerstehend
- + Ruhige gepflegte Wohnlage
- + Gute Anbindung nach Dresden
- + Renovierungs- und Gestaltungspotenzial

Energieausweis: Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch: 128 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse: D
Wesentlicher Energieträger: Erdgas
Baujahr laut Energieausweis: 2000
Baujahr Heizungsanlage: 2015
Energieausweis gültig bis: 08.03.2029

UMFELD DER IMMOBILIE

Die Immobilie befindet sich in der Kohlbergstraße 7 in 01796 Pirna, einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Wohnlage.

Pirna gilt als attraktiver Wohnstandort am Rand der Sächsischen Schweiz und bietet eine sehr gute Infrastruktur sowie eine schnelle Verbindung nach Dresden.

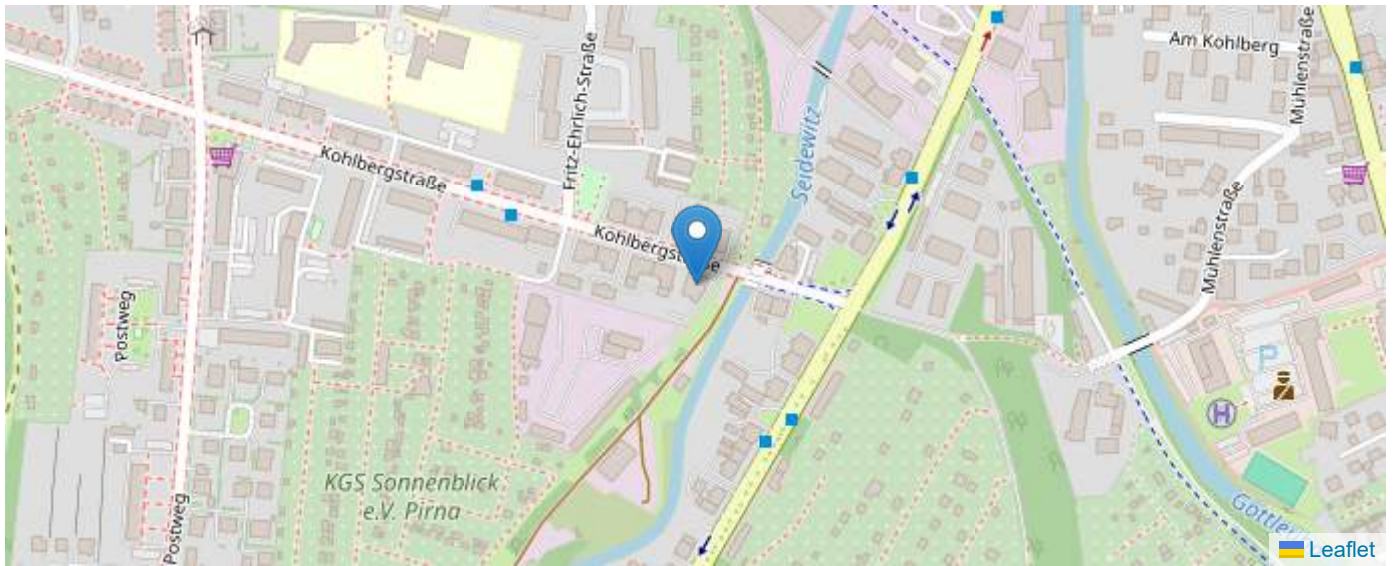
Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie

öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise fußläufig erreichbar.

Die Autobahn A17 sowie der Bahnhof Pirna sorgen für eine schnelle Anbindung in Richtung Dresden und Umgebung.

Auch Naherholungsgebiete, Wanderwege sowie die Elbe und die Sächsische Schweiz befinden sich in kurzer Entfernung und bieten einen hohen Freizeitwert.

KARTE



PROVISIONSHINWEIS

Der Verkauf dieser Immobilie erfolgt für den Käufer provi-
sionsfrei. Wir wurden vom Verkäufer entgeltlich per qualifi-

ziertem Alleinauftrag mit der Vermittlung beauftragt.

WEITERE INFORMATIONEN

BESONDERHEITEN

- + Provisionsfrei für Käufer
- + Stellplatz im Kaufpreis enthalten
- + Leerstehend / kurzfristig verfügbar
- + Gute Vermietbarkeit
- + Solides Hausgeld
- + Gute Anbindung nach Dresden
- + Attraktive Kapitalanlage oder Eigennutzung
- + Renovierungs- und Gestaltungspotenzial

Hinweis

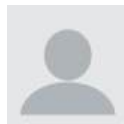
Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen, Unterlagen und Auskünften des Eigentümers, von Behörden, Dritten oder sonstigen Quellen, die wir nach bestem Wissen zusammengestellt haben. Eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben übernehmen wir jedoch nicht. Irrtum, Zwischenverkauf,

Zwischenvermietung sowie Preisänderungen bleiben vorbehalten.

Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorinformation und stellt kein vertragliches Angebot sowie keine zugesicherte Beschaffenheit der Immobilie dar. Maßgeblich sind ausschließlich die im notariellen Kaufvertrag bzw. im Mietvertrag getroffenen Vereinbarungen.

Grundrisse, Flächenangaben, Visualisierungen, 3D-Darstellungen, Möblierungsvorschläge und sonstige grafische Darstellungen dienen lediglich der Veranschaulichung. Abweichungen zu den tatsächlichen Gegebenheiten sind möglich. Eine Haftung für Maße, Flächen, Nutzbarkeit, Genehmigungen oder baurechtliche Zulässigkeiten wird nicht übernommen. Kauf- oder Mietinteressenten wird empfohlen, sämtliche Angaben und Gegebenheiten eigenständig zu prüfen.

IHR ANSPRECHPARTNER



A. Nagel

✉ email@VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de