Adam Krumbach
Straße des 17. Juni 17 | 01259 Dresden | T 0351/40758639
VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de | email@VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de



Vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit Tageslichtbad in Pirna - Kapitalanlage

Fritz-Ehrlich-Straße 7 - 01759 Pirna

Adam Krumbach
Straße des 17. Juni 17 | 01259 Dresden | T 0351/40758639
VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de | email@VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de

WICHTIGES AUF EINEN BLICK

IMMOBILIENART
Erdgeschosswohnung

KAUFPREIS
89.000,00 €

WOHNFLÄCHE
ca. 50 m²

ZIMMER
2

BAUJAHR
1950

KENNUNG
38

Möbliert	Nein
Qualität der Ausstattung	Normal
Etage	0
Etagenzahl	3
Vermietet	Ja
Verfügbar ab	15.08.2026
Behindertengerecht	Nein
Zustand	Modernisiert
Barrierefrei	Nein
Denkmalschutzobjekt	Nein
Gäste-WC vorhanden	Nein
Balkon vorhanden	Nein
Terrasse vorhanden	Nein
Provision Käufer inkl. MWST	3,57
Kaufpreis	89.000,00 €
Hausgeld	319,00 €

Adam Krumbach
Straße des 17. Juni 17 | 01259 Dresden | T 0351/40758639
VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de | email@VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de

GALERIE



FES7 Bad



FES7 Flur AI modifiziert



FES7 Wohnzimmer_Flur AI modifiziert



FES7 Wohnzimmerbereich AI modifiziert

Adam Krumbach
Straße des 17. Juni 17 | 01259 Dresden | T 0351/40758639
VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de | email@VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de



FES7 Küche AI modifiziert



FES7 Essbereich AI modifiziert



Wohnungsansicht mit Balkon AI modifiziert



VVI FES7

Adam Krumbach
Straße des 17. Juni 17 | 01259 Dresden | T 0351/40758639
VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de | email@VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de



Wohnung/ Eingang AI modifiziert



Straßenansicht AI modifiziert



Balkonansicht AI modifiziert



Grünfläche Rückseite AI modifiziert

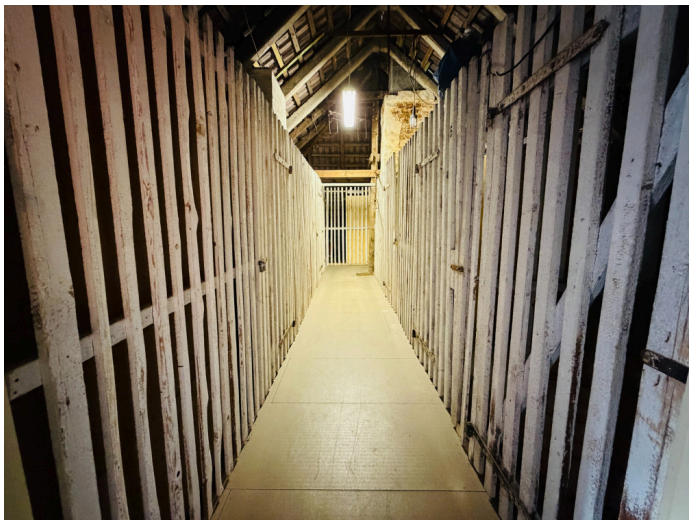
Adam Krumbach
Straße des 17. Juni 17 | 01259 Dresden | T 0351/40758639
VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de | email@VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de



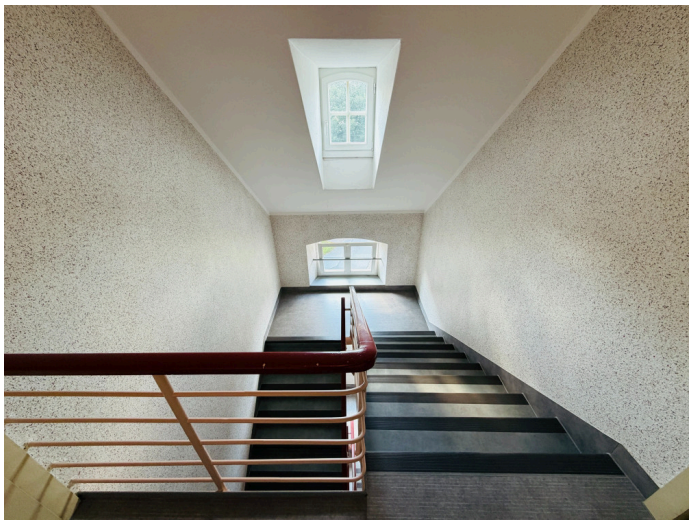
Hausflur Wohnungseingang links



Kellerabteil



Dachbodenabteil



Hausflur Dachgeschoss

Adam Krumbach
Straße des 17. Juni 17 | 01259 Dresden | T 0351/40758639
VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de | email@VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de



Balkonansicht 2

GRUNDRISSE



Hinweis zum Grundriss:
Der dargestellte Grundriss wurde auf Grundlage der von der Eigentümerin zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben durch einen externen Zeichner erstellt und dient ausschließlich der Veranschaulichung. Er stellt keine technische Zeichnung oder Beschaffenheitsvereinbarung dar. Maße, Flächen, Raumaufteilung und Ausstattungsdarstellungen können von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Maßgeblich sind ausschließlich die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort sowie die notariell vereinbarten Vertragsunterlagen.

FES7 Grundriss visualisiert (2)

Adam Krumbach
Straße des 17. Juni 17 | 01259 Dresden | T 0351/40758639
VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de | email@VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de

ÜBER DIE IMMOBILIE

Zum Verkauf steht eine vermietete 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 50 m² Wohnfläche im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Pirna.

Die Wohnung bietet eine praktische Raumaufteilung mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Tageslichtbad und einem separaten Abstellraum. Durch die Fenster mit Rollläden auf mehreren Gebäudeseiten sind die Räume angenehm hell. Besonders Wohn- und Schlafzimmer sind ruhig innerhalb der Wohnanlage ausgerichtet.

In den vergangenen Jahren wurden bereits wesentliche Modernisierungen innerhalb der Wohnung durchgeführt. Dazu gehören die Erneuerung der Elektrik und die Überarbeitung der Innenwände im Jahr 2012, die Verlegung des Laminatbodens 2017 sowie die Modernisierung des Badezimmers im Jahr 2022. Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne mit Duschabtrennung und einen Waschmaschinenanschluss.

Zur Wohnung gehören ein separates Kellerabteil sowie die Möglichkeit zur gemeinschaftlichen Nutzung des Dachbodenbereichs. Für eine mögliche Balkonnachrüstung ist bereits eine Grundkonstruktion vorhanden. Eine spätere Ergänzung ist vorbehaltlich der erforderlichen Prüfungen und Genehmigungen denkbar.

Die Wohnung ist derzeit für monatlich 375 € kalt vermietet. Die Jahresnettokaltmiete beträgt 4.500 €.

ANGABEN ZUM ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis	Vorhanden
Heizungsart	Gas-Heizung
Befeuerung/Energieträger	Gas
Baujahr	1950
Letzte Modernisierung	2022 neues Bad
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis

Energiekennwert	129.44 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	D
Ausweis erstellt am	15.08.2018
Ausweis gültig bis	14.08.2028
Energie mit Warmwasser	Ja

Adam Krumbach
Straße des 17. Juni 17 | 01259 Dresden | T 0351/40758639
VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de | email@VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de

AUSSTATTUNG

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand. Verschiedene Modernisierungen wurden bereits durchgeführt.

Ausstattung im Überblick:

+ Ca. 50 m² Wohnfläche mit 2 Zimmern
+ Erdgeschosslage
+ Helle Wohnräume mit Fenstern auf mehreren Gebäudeseiten
+ Fenster mit Rollläden
+ Tageslichtbad mit Badewanne und Duschabtrennung
+Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
+ Laminatboden
+ Separater Abstellraum innerhalb der Wohnung
+ Eigenes Kellerabteil
+ Gemeinschaftlich nutzbarer Dachbodenbereich
+ Gas-Zentralheizung
+ Grundkonstruktion für eine mögliche Balkonnachrüstung vorhanden

Durchgeführte Modernisierungen:

+ 2012: Erneuerung der Elektrik
+ 2012: Überarbeitung und Neuverputzung der Innenwände
+ 2017: Verlegung des Laminatbodens
+ 2022: Modernisierung des Badezimmers

Wohnungseigentümergemeinschaft / Hausgeld

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

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

Ein Teil der laufenden Bewirtschaftungskosten ist im Rahmen des Mietverhältnisses auf den Mieter umlagefähig. Die genaue Aufteilung kann dem Wirtschaftsplan entnommen werden.

UMFELD DER IMMOBILIE

Die Fritz-Ehrlich-Straße 7 befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage von Pirna. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, Grünflächen und einer aufgelockerten Bebauung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind auf kurzen Wegen erreichbar. Auch das Pirnaer Stadtzentrum mit seinen Geschäften, Restaurants und weiteren Dienstleistungsangeboten liegt in gut erreichbarer Entfernung.

Pirna bietet eine gute Verkehrsanbindung in Richtung Dresden und das weitere Umland. Über die Bundesstraßen sowie den öffentlichen Nahverkehr sind die umliegenden Städte und Gemeinden gut erreichbar.

Die ruhige Wohnlage in Verbindung mit der vorhandenen Infrastruktur macht den Standort sowohl für Mieter als auch für langfristig orientierte Kapitalanleger interessant.

Adam Krumbach
Straße des 17. Juni 17 | 01259 Dresden | T 0351/40758639
VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de | email@VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de

PROVISIONSHINWEIS

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % des notariell beurkundeten Kaufpreises inkl. gesetzlicher MwSt. und ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig. Mit dem Verkäufer wurde eine Provision in gleicher Höhe vereinbart. Käufer und Verkäufer zahlen somit jeweils 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. des notariell beurkundeten Kaufpreises.

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.

Provisionshinweis:

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % des notariell beurkundeten Kaufpreises inkl. gesetzlicher MwSt. und ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig.

Mit dem Verkäufer wurde eine Provision in gleicher Höhe vereinbart. Käufer und Verkäufer zahlen somit jeweils 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. des notariell beurkundeten Kaufpreises.

Rechtlicher Hinweis:

Alle Angaben zu dieser Immobilie beruhen auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers bzw. Dritter und wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben kann keine Gewähr übernommen werden.

Flächen und Maße sind, soweit nicht ausdrücklich anders angegeben, Circa-Angaben. Grundrisse, Pläne, Bilder und Visualisierungen dienen der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Zustand abweichen. Einzelne Bilder können digital oder mittels KI erstellt bzw. bearbeitet worden sein.

Maßgeblich sind die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort sowie die Vereinbarungen im Kauf- bzw. Mietvertrag.

Dieses Exposé dient der unverbindlichen Vorinformation und stellt kein verbindliches Angebot dar. Irrtum, Änderungen, Preisänderungen, Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

IHR ANSPRECHPARTNER



A. Nagel

email@VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de