



**КВАРТИРА · КУПИТИ · ОБ'ЄКТ № 6614C**

**Привабливе капіталовкладення з дохідністю  
близько 7 % – мебльована 2-кімнатна  
квартира з балконом і паркомісцем,**

09337 Хоенштайн-Ернсталь · точна адреса за запитом

**44.999 €** Ціна купівлі

**Експозе у форматі PDF**

**КІМНАТ**

**2**

**ЖИТЛОВА ПЛОЩА**

**44,9 м<sup>2</sup>**

**РІК ПОБУДОВИ**

**1989**

**Усі дані в огляді**

## Оснащення

- 2 кімнати
- прибл. 45 м<sup>2</sup> житлової площі
- ламінат у житлових приміщеннях, плитка в коридорі та ванній кімнаті
- кухонний гарнітур
- Мебльована
- внутрішня ванна кімната з ванною
- балкон
- зовнішнє паркомісце
- тихе розташування

Завдяки меблюванню, кухонному гарнітуру, балкону, власному паркомісцю, коморі та наявним орендним відносинам квартира має гарні передумови для інвесторів.

● Комора

● Кухонний гарнітур

## Опис

На продаж пропонується здана в оренду двокімнатна квартира в доглянутому багатоквартирному будинку, збудованому у 1989 році. Об'єкт нерухомості розташований у тихому та привабливому житловому районі міста Хоенштайн-Ернстталъ.

Житловий комплекс у середині 1990-х років було поділено на окремі квартири у приватній власності. Відтоді об'єднання власників постійно інвестує в утримання та модернізацію спільного майна. До вже реалізованих заходів належать, зокрема, заміна вікон, оновлення фасаду та вхідних зон, модернізація опалювальної системи, а також облаштування паркомісць.

Квартира розташована на 3-му поверсі, має житлову площу близько 45 м<sup>2</sup> та вирізняється продуманим плануванням. До неї входять затишна спальня, світла вітальня, а також окрема кухня з наявною вбудованою кухнею. У ванній кімнаті є ванна. Ламінатна підлога у житлових приміщеннях створює затишну атмосферу.

Власне зовнішнє паркомісце, а також окрема комора у підвалі доповнюють

пропозицію та забезпечують додатковий комфорт і практичний простір для зберігання. Опалення квартири здійснюється через газове центральне опалення.

Квартира повністю мебльована та нещодавно здана в оренду, що робить її особливо привабливою для інвесторів, які шукають вже здану в оренду нерухомість з помірним обсягом інвестицій.

Щомісячна орендна плата без комунальних послуг становить 270 €, плюс 113 € на опалення та комунальні витрати. Таким чином, загальна щомісячна орендна плата складає 383 €.

Прибутковість за орендною платою без комунальних витрат становить бл. 7,2 %

## Ціна, витрати та дохідність

Ціну знижено 12.10.2026: **раніше 45 000 €**

### Ціна в порівнянні

Ця квартира: 1002 €/м². Середня ціна квартир, Hohenstein-Ernstthal (2025): 882 €/м². **на 14 % вище середнього**



Джерело: Grundstücksmarktbericht Landkreis Zwickau 2026, Tab. 46 ([https://www.landkreis-zwickau.de/uploads/formulare/GrundstuecksmarktberichtLKZwickau2026\\_4741.pdf](https://www.landkreis-zwickau.de/uploads/formulare/GrundstuecksmarktberichtLKZwickau2026_4741.pdf))

### Супутні витрати

|                                          |                 |
|------------------------------------------|-----------------|
| Податок на придбання нерухомості (5,5 %) | 2 475 €         |
| Нотаріус і земельна книга (бл.) (2,0 %)  | 900 €           |
| Комісія маклера                          | 3 000 €         |
| <b>Разом</b>                             | <b>51 374 €</b> |

### Дохідність

Валова дохідність 10,21 %

Чиста дохідність 8,77 %

## Фінансування

Кредит 35 962 €

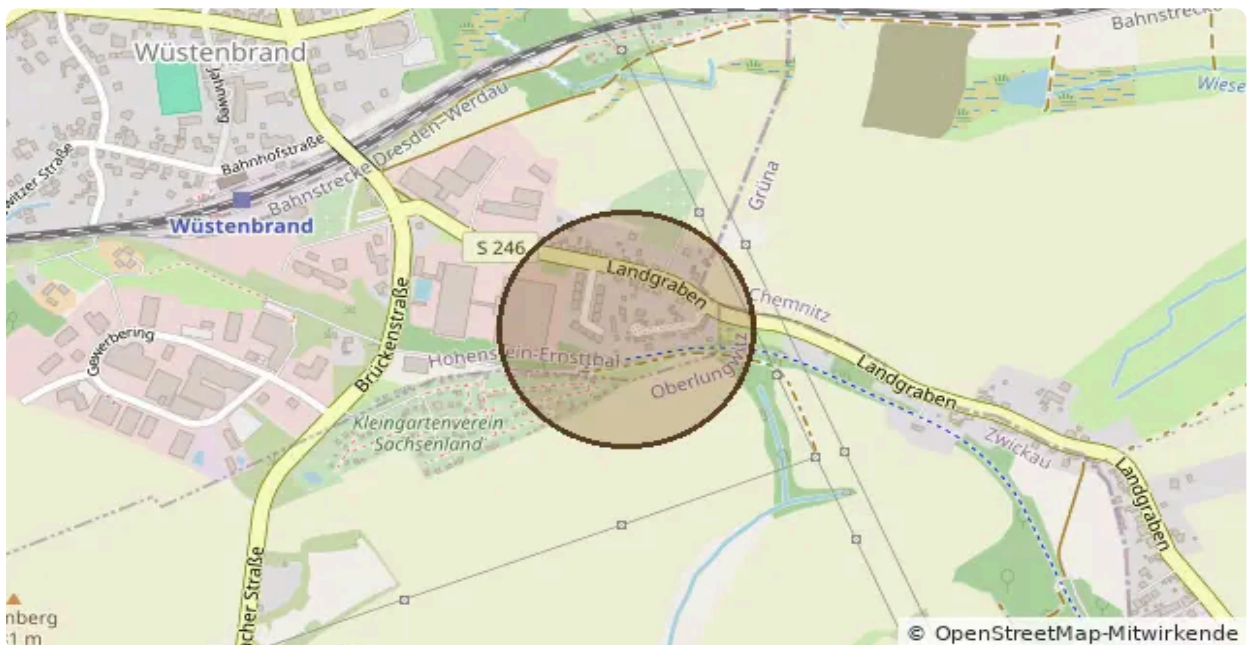
Щомісячний платіж 186 € / міс.

**Залишок на місяць (до податків) 190 € / міс.**

Покупцям без місця проживання в Німеччині банки зазвичай потрібні 30–40 % власних коштів; ми підкажемо банки, що кредитують іноземців.

Орієнтовний розрахунок з округленням, не є податковою чи фінансовою консультацією.  
Ставка: 4,2 % (10/2026).

## Розташування та інфраструктура



Приблизне розташування · Дані © учасники OpenStreetMap

|                                          |             |
|------------------------------------------|-------------|
| Автобус Wüstenbrand Kühlhaus             | 3 хв пішки  |
| Залізнична станція Wüstenbrand           | 10 хв пішки |
| Автобус Oberlungwitz Gasthaus Landgraben | 11 хв пішки |
| Супермаркет PENNY                        | 15 хв пішки |
| Пекарня Bäckerei Polster                 | 16 хв пішки |
| Лікар Dr. Beate Rahm                     | 12 хв пішки |
| Дитячий садок                            | 17 хв пішки |

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Школа Diesterweg-Grundschule | 20 хв пішки |
| Парк Park Oberförsterei      | 24 хв пішки |

## Енергетичний сертифікат (обов'язкові дані згідно з GEG)



### Клас енергоефективності –

107 кВт·год/(м²·рік) кінцеве споживання енергії

#### Тип сертифіката

Енергетичний паспорт на  
основі споживання

#### Енергоносії

Газ

#### Рік встановлення опалення

1989

#### Рік побудови будівлі

1989

## Розташування

Квартира розташована у Вюстенбранді, районі Хоенштайн-Ернсттала в окрузі Цвіккау (Саксонія). Район знаходиться приблизно за 7 км на схід від Хоенштайн-Ернсттала та приблизно за 20 км на південь від Хемніца.

Оточення тихе та наближене до природи. Ліси та поля в околиці пропонують ідеальні можливості для прогулянок та відпочинку. Водночас наявна добре розвинена інфраструктура: магазини, школи, дитячі садки та медичні заклади легко доступні.

Автомагістраль А4 знаходиться приблизно в 15 хвилинах їзди та забезпечує гарне сполучення з Хемніцем, Дрезденом та Лейпцигом. Громадський транспорт розташований у пішій доступності.

Це розташування поєднує спокійне життя серед природи з гарним транспортним сполученням.

## Роз'яснення щодо права на відкликання договору

Інформація про право на відмову

Якщо між нами буде укладено договір з маклером, споживачі мають таке право на відмову:

Право на відмову

Ви маєте право протягом чотирнадцяти днів без пояснення причин відмовитися від договору з маклером.

Строк для відмови становить чотирнадцять днів від дня укладення договору.

Щоб скористатися правом на відмову, ви повинні повідомити нас (L&B Immobiliya EuRuS GmbH, Frankfurter Allee 18, 10247 Berlin, Tel.: +49 30 762 149 75, E-Mail: info@internationale-immobilienvermittlung.de) про своє рішення відмовитися від договору за допомогою однозначної заяви (наприклад, листом поштою або електронною поштою). Для цього ви можете використати додану зразкову форму відмови, але це не обов'язково.

Для дотримання строку достатньо надіслати повідомлення про здійснення права на відмову до спливу строку для відмови.

#### Наслідки відмови

Якщо ви відмовляєтеся від договору, ми зобов'язані негайно, але не пізніше ніж через чотирнадцять днів від дня отримання нами повідомлення про відмову, повернути вам усі отримані від вас платежі, включно з витратами на доставку (за винятком додаткових витрат, що виникли через те, що ви обрали інший спосіб доставки, ніж запропонована нами найдешевша стандартна доставка). Для повернення ми використовуємо той самий платіжний засіб, яким ви скористалися під час початкової оплати, якщо з вами прямо не було погоджено інше; у жодному разі за це повернення з вас не стягуватиметься плата.

Якщо ви вимагали, щоб надання послуг почалося протягом строку для відмови, ви зобов'язані сплатити нам пропорційну суму, що відповідає частці послуг, наданих до моменту, коли ви повідомили нас про відмову від договору, порівняно із загальним обсягом послуг, передбачених договором.

#### Кінець інформації про право на відмову

Оригінал німецькою мовою

#### Widerrufsbelehrung

Im Falle eines zustande kommenden Maklervertrages haben Verbraucher das folgende Widerrufsrecht:

#### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen den Maklervertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (L&B Immobiliya EuRuS GmbH, Frankfurter Allee 18, 10247 Berlin, Tel.: +49 30 762 149 75, E-Mail: info@internationale-immobilienvermittlung.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder eine E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht

vorgeschrieben ist.

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, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt 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.

Ende der Widerrufsbelehrung

## Інші фото



Зображення 1



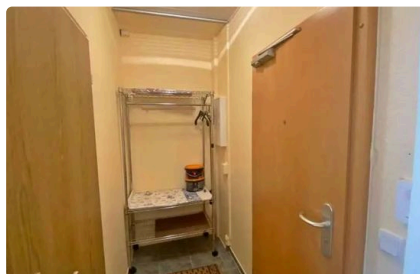
Зображення 3



Зображення 4



Зображення 5



Зображення 6



Зображення 7



Зображення 8



Зображення 9



Зображення 10



ВАШ КОНСУЛЬТАНТ

**Luba Baumgärtner**

WhatsApp +49 151 22687519

**Мобільний** +49 151 22687519

**Стационарний** +49 30 76214976

**L&B Immobiliya EuRuS GmbH** · Frankfurter Allee 18 · 10247 Berlin · [info@internationale-immobilienvermittlung.de](mailto:info@internationale-immobilienvermittlung.de)

Номер об'єкта 6614с · Станом на 13.10.2026 · Усі дані ґрунтуються на інформації власника. Помилки та можливість проміжного продажу не виключаються.