**L&B Immobiliya EuRuS GmbH**
Frankfurter Allee 18
10247 Berlin
Телефон 030 762 149 75 · WhatsApp 0162 100 85 16
info@internationale-immobilienvermittlung.de




**КВАРТИРА · КУПИТЬ · ОБЪЕКТ № 6614C**

# Привлекательное инвестиционное предложение с доходностью около 7 % – меблированная 2-комнатная квартира с балконом и парковочным местом,

09337 Хоэнштайн-Эрнстталь · · точный адрес по запросу

**44.999 €** Цена покупки

**Экспозе в формате** PDF

| КОМНАТЫ | ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ | ГОД ПОСТРОЙКИ |
|---|---|---|
| **2** | **44,9 м²** | **1989** |

## Все данные в одном обзоре

## Оснащение

- 2 комнаты

- ок. 45 м$^2$ жилой площади
- Ламинат в жилых помещениях, плитка в коридоре и ванной
- Встроенная кухня
- Меблировано
- Внутренняя ванная комната с ванной
- Балкон
- Парковочное место на улице
- Тихое расположение

Благодаря меблировке, встроенной кухне, балкону, собственному парковочному месту, подвалу и действующему договору аренды квартира представляет собой хорошее предложение для инвесторов.

- Подвал
- Встроенная кухня

## Описание

На продажу выставляется сдаваемая в аренду двухкомнатная квартира в ухоженном многоквартирном доме, построенном в 1989 году. Объект недвижимости расположен в тихом и привлекательном жилом районе города Хоэнштайн-Эрнстталь.

Жилой комплекс был разделён на отдельные квартиры в собственности в середине 1990-х годов. С тех пор сообщество собственников постоянно инвестирует в содержание и модернизацию общего имущества. Среди уже реализованных мероприятий — замена окон, обновление фасада и входных зон, модернизация отопительной системы, а также обустройство парковочных мест.

Квартира расположена на 3-м этаже, имеет жилую площадь около 45 м$^2$ и отличается продуманной планировкой. В неё входят уютная спальня, светлая гостиная, а также отдельная кухня со встроенной кухонной мебелью. В ванной комнате имеется ванна. Ламинатное покрытие в жилых помещениях создаёт уютную атмосферу.

Собственное наружное парковочное место, а также отдельная кладовая в подвале дополняют предложение, обеспечивая дополнительный комфорт и практичное место для хранения. Отопление квартиры осуществляется посредством центрального газового отопления.

Квартира полностью меблирована и недавно сдана в аренду, что делает её особенно привлекательной для инвесторов, ищущих уже сданный в аренду объект с умеренным объёмом инвестиций.

Ежемесячная арендная плата без учёта коммунальных расходов составляет 270 €, дополнительно взимается 113 € на отопление и прочие расходы. Таким образом, ежемесячная арендная плата с учётом коммунальных платежей составляет 383 €.
Доходность по базовой арендной плате составляет приблизительно 7,2 %

# Цена, расходы и доходность

**Цена снижена** 12.10.2026: **раньше** 45 000 €

### Цена в сравнении

Эта квартира: 1002 €/м². Средняя цена квартир, Hohenstein-Ernstthal (2025): 882 €/м². **на 14 % выше среднего**




Источник: Grundstücksmarktbericht Landkreis Zwickau 2026, Tab. 46 (https://www.landkreis-zwickau.de/uploads/formulare/GrundstuecksmarktberichtLKZwickau2026_4741.pdf)

### Сопутствующие расходы

| | |
|---|---|
| Налог на покупку недвижимости (5,5 %) | 2 475 € |
| Нотариус и поземельная книга (ок.) (2,0 %) | 900 € |
| Комиссия маклера | 3 000 € |
| **Итого** | **51 374 €** |

### Доходность

| | |
|---|---|
| Валовая доходность | 10,21 % |
| Чистая доходность | 8,77 % |

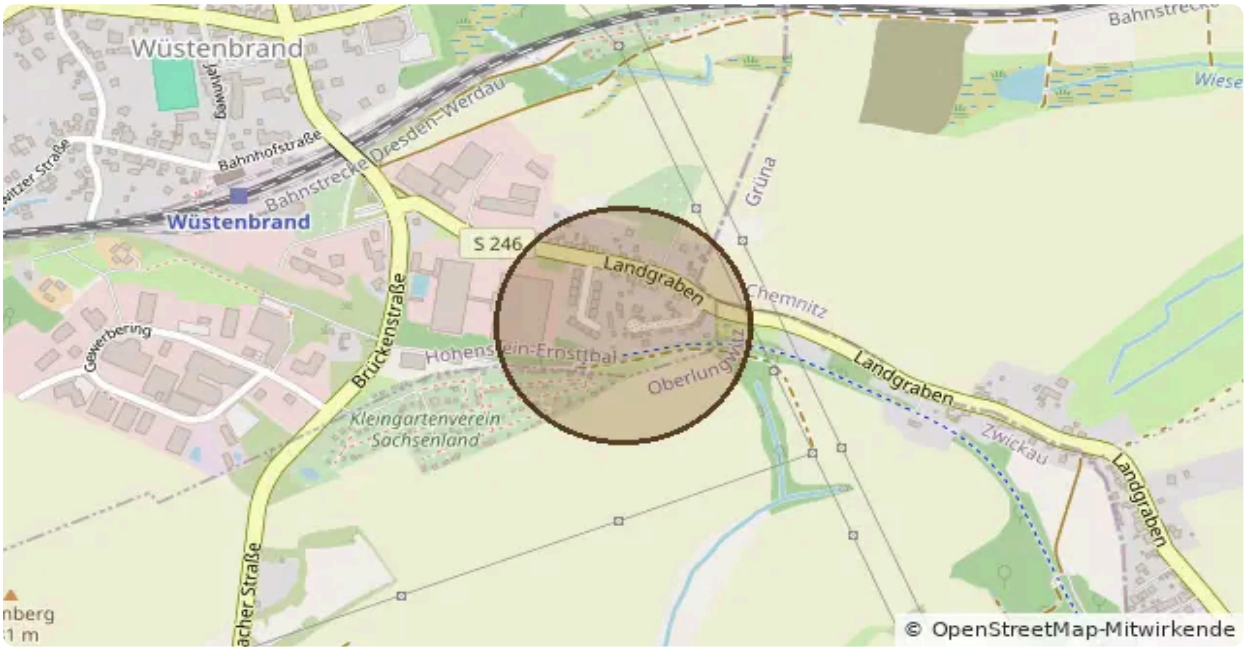
## Финансирование

| | |
|---|---|
| Кредит | 35 962 € |
| Ежемесячный платёж | 186 € / мес. |
| **Остаток в месяц (до налогов)** | **190 € / мес.** |

Покупателям без места жительства в Германии банки обычно требуют 30–40 % собственных средств; мы подскажем банки, которые кредитуют иностранцев.

Ориентировочный расчёт с округлением, не является налоговой или финансовой консультацией. Ставка: 4,2 % (10/2026).

## Расположение и инфраструктура




Примерное расположение · Данные © участники OpenStreetMap

| | |
|---|---|
| Автобус Wüstenbrand Kühlhaus | 3 мин. пешком |
| Ж/д станция Wüstenbrand | 10 мин. пешком |
| Автобус Oberlungwitz Gasthaus Landgraben | 11 мин. пешком |
| Супермаркет PENNY | 15 мин. пешком |
| Пекарня Bäckerei Polster | 16 мин. пешком |
| Врач Dr. Beate Rahm | 12 мин. пешком |
| Детский сад | 17 мин. пешком |
| Школа Diesterweg-Grundschule | 20 мин. пешком |

| | |
|---|---|
| Парк Park Oberförsterei | 24 мин. пешком |

## Энергетический паспорт (обязательные сведения согласно GEG)

–

**Класс энергоэффективности –**
107 кВт·ч/(м²·год) конечное потребление энергии

**Тип паспорта**
Энергетический паспорт на основе потребления

**Энергоноситель**
Газ

**Год установки отопления**
1989

**Год постройки здания**
1989

## Расположение

Квартира расположена в Вюстенбранде, районе города Хоэнштайн-Эрнсталь в округе Цвиккау (Саксония). Район находится примерно в 7 км восточнее Хоэнштайн-Эрнсталя и около 20 км южнее Хемница.

Окружение тихое и приближенное к природе. Расположенные рядом леса и поля предлагают идеальные возможности для прогулок и отдыха. При этом обеспечена хорошая инфраструктура: магазины, школы, детские сады и медицинские учреждения находятся в непосредственной близости.

Автомагистраль A4 находится на расстоянии около 15 минут и обеспечивает удобное соединение с Хемницем, Дрезденом и Лейпцигом. Общественный транспорт находится в пределах пешей доступности.

Это местоположение сочетает спокойную жизнь на природе с хорошей транспортной доступностью.

### Разъяснение о праве на отзыв договора

Информация о праве на отзыв

Если между нами будет заключён договор с маклером, потребители имеют следующее право на отзыв:

Право на отзыв

Вы вправе в течение четырнадцати дней без объяснения причин отозвать договор с

маклером.

Срок для отзыва составляет четырнадцать дней со дня заключения договора.

Чтобы воспользоваться правом на отзыв, вы должны сообщить нам (L&B Immobiliya EuRuS GmbH, Frankfurter Allee 18, 10247 Berlin, Tel.: +49 30 762 149 75, E-Mail: info@internationale-immobilienvermittlung.de) о своём решении отозвать договор посредством однозначного заявления (например, письмом по почте или по электронной почте). Для этого вы можете использовать прилагаемую образцовую форму отзыва, но это не обязательно.

Для соблюдения срока достаточно отправить уведомление об осуществлении права на отзыв до истечения срока для отзыва.

Последствия отзыва

Если вы отзываете договор, мы обязаны незамедлительно, но не позднее чем через четырнадцать дней со дня получения нами уведомления об отзыве, вернуть вам все полученные от вас платежи, включая расходы на доставку (за исключением дополнительных расходов, возникших из-за того, что вы выбрали иной способ доставки, чем предложенная нами самая недорогая стандартная доставка). Для возврата мы используем то же платёжное средство, которое вы использовали при первоначальной оплате, если с вами прямо не было согласовано иное; ни в коем случае за этот возврат с вас не будет взиматься плата.

Если вы потребовали, чтобы оказание услуг началось в течение срока для отзыва, вы обязаны уплатить нам соразмерную сумму, соответствующую доле услуг, оказанных до момента, когда вы сообщили нам об отзыве договора, по сравнению с общим объёмом услуг, предусмотренных договором.

Конец информации о праве на отзыв

Оригинал на немецком языке

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

## Дополнительные фотографии


Изображение 1


Изображение 3


Изображение 4


Изображение 5


Изображение 6


Изображение 7


Изображение 8


Изображение 9


Изображение 10



ВАШ КОНСУЛЬТАНТ


## Luba Baumgärtner

| | |
|---|---|
| WhatsApp | +49 151 22687519 |
| **Мобильный** | +49 151 22687519 |
| **Стационарный** | +49 30 76214976 |



**L&B Immobiliya EuRuS GmbH** · Frankfurter Allee 18 · 10247 Berlin · info@internationale-immobilienvermittlung.de



Объект №6614c · По состоянию на 13.10.2026 · Все данные основаны на сведениях, предоставленных собственником. Ошибки и предварительная продажа не исключены.