



Kaufpreis
239.000 €

Wohnfläche
107,77 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner
giv GmbH

089-33995-0
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	60 m²
Wohnfläche	107,77 m²
separate WCs	1
Zimmer	4
Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	3
Stellplätze	3
Grundstücksfläche	578 m²
Wohneinheiten	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	239.000 €
Provision mit mit MwSt.	true

Ausstattung

Bodenbelag	Fliesen Kunststoff
Kamin	ja
Küche	Einbauküche
Bauweise	Holzbauweise
Dachform	Satteldach
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	NEIN
Gartennutzung	ja
Ausstattungs-Kategorie	STANDARD
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süden

Zustand

Baujahr	2001
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	133.40
Primär-Energieträger	FLUESSIG GAS

Ausstattungs-Beschreibung

- ** Junges Baujahr: erst 2001 erbaut
- ** Mieter wird der ehemalige Eigentümer, beste Bewohner!
- ** Überdachte Terrasse
- ** Gartenpool und Carport sowie Schuppen

Online-ID:
NUKTCSSN

Objekt-Nr.:
HpR-HH--XR635-
PhTr



**** Ruhige Feldrandlage in einer Sackgasse**

**** Neue Heizung aus 2025**

Objekt-Titel

Verkäufer werden Mieter! Super Lage am Feld!

Lage-Beschreibung

Makrolage

Großröhrsdorf liegt im Landkreis Bautzen, zwischen Dresden und der Sächsischen Schweiz, und gehört zum direkten Einzugsbereich der Landeshauptstadt. Die Stadt ist infrastrukturell gut angebunden: Über die B6 und die Autobahn A4 erreicht man Dresden in rund 25 Minuten, auch Bautzen und Bischofswerda sind schnell erreichbar. Die Umgebung bietet eine ausgewogene Mischung aus städtischer Grundversorgung, Gewerbestandorten und naturnahem Lebensumfeld.

Mikrolage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend im Herzen von Großröhrsdorf. In unmittelbarer Nähe finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, die den Alltag bequem gestalten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, sodass Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Orte gelangen. Die Umgebung ist geprägt von grünen Flächen und kleinen Parks, die zu Spaziergängen und Erholung im Freien einladen.

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte, ca. 108 m² große Einfamilienhaus wurde im Jahr 2001 erbaut und befindet sich in einer ruhigen Sackgasse.

Die Raumaufteilung ist klassisch und durchdacht: Im Erdgeschoss empfängt Sie ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich. Der angrenzende, separate Küchenbereich ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für einen Essplatz. Das Gäste-WC mit Fenster sowie ein Hauswirtschaftsraum befinden sich ebenfalls im Erdgeschoss. Ein Flur verbindet die einzelnen Räume harmonisch und bietet zudem Stauraummöglichkeiten.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Rückzugsort. Das große Vollbad ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet.

Das ca. 578 m² große Grundstück ist schön gestaltet und verfügt zudem über einen einladenden Rundpool. Mehrere Schuppen bieten großzügigen Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder und andere Utensilien. Eine gepflasterte Auffahrt sowie ein geräumiger Carport sorgen für bequemes Parken direkt am Haus.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Gaszentralheizung mit Außentank, die für effiziente Wärme sorgt. Für eine angenehme Atmosphäre im Wohnzimmer steht außerdem ein Kamin bereit.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage mit Rückmietung verkauft, indem ein unbefristeter Mietvertrag mit dem Eigentümer abgeschlossen wird. Für die Dauer des Mietverhältnisses ist eine Selbstnutzung und auch eine Eigenbedarfskündigung des Käufers ausgeschlossen.

Ein früherer Auszug der Eigentümer kann möglich sein – damit verbunden auch eine vorzeitig einseitige Auflösung des Mietvertrages durch den Verkäufer.

Die Bewohner sind 61 (Sie) und 67 (Er) Jahre alt, eine Nutzung ist derzeit für ca. 15 Jahre geplant.

Der Kaufpreis der Immobilie beträgt 239.000,-- €.

Die monatliche Nettomiete beläuft sich auf 880,- € (Mietrendite: 4,4%).

sonstige Angaben

WAS BEDEUTET VERKAUF MIT RÜCKMIETUNG?

Das Objekt wird vom Käufer zu 100 % erworben. Gleichzeitig wird im Kaufvertrag eine zeitlich begrenzte Anmietung des Objekts durch den Verkäufer zu einem festgelegten Mietzins vereinbart. Die Verkäufer werden Mieter dieses Hauses. Der Mietvertrag wird als Anlage zum Kaufvertrag mit beurkundet. Die Eigenbedarfskündigung des Käufers wird ausgeschlossen. Verkäufer kann je nach Bedarf den Mietvertrag vorzeitig nach gesetzlicher Kündigungsfrist kündigen.

SIE HABEN INTERESSE?

Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.

DISCLAIMER

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, da als Rechtsgrundlage allein der notarielle Kaufvertrag maßgebend ist. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers. Somit kann die giv GmbH für Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehmen. Die Grundrisszeichnungen in diesem Exposé sind nicht maßstabsgetreu und dienen lediglich der Vorabinformation.

Impressionen



giv
GmbH
Immobilien & Vermögensplanung

Kauf mit Rückvermietung

- ✓ Ideale Kapitalanlage durch sichere Mieteinnahmen
- ✓ Bester Mieter Ihrer Immobilie ist bisheriger Eigentümer, der die Immobilie weiterhin pflegt wie bisher

Kein Selbstbezug bzw. Eigenbedarf für die Dauer des Mietverhältnisses möglich



