



VERKAUFSEXPOSÉ

Wohnhaus mit Ausbaupotential in Altenberg

CA. 445 M² BAUGRUNDSTÜCK IM STAATLICH ANERKANNTEN KURORT ALTENBERG



WEIHE
IMMOBILIEN

Das Wichtigste

Objektart:	Einfamilienhaus
Kaufpreis:	125.000,00 €
Wohnfläche:	158 m ²
Zimmer:	5
Baujahr:	1850, Neubau 1947
Energieeffizienzklasse:	H
Kennung:	ALT
Käuferprovision:	3,57 %
Garage/Stellplatz:	nein
Heizungsart:	Gasetagenheizung
Barrierefreier Zugang:	Nein



Altbau mit viel Charme

Das charmante Haus mit Ausbaupotential liegt im staatlich anerkannten Kurort Altenberg. Die Gegend lädt zu ausgiebigen Spaziergängen, einer Vielzahl an Freizeitaktivitäten und im Winter zum Skifahren ein.

Das Grundstück liegt neben einem ehemaligen Zinnerz Bergbaugebiet und hat somit einen unverbaubaren Blick auf das UNESCO-Welterbe die "Altenberger Pinge".

Das Haus wurde 1947 wieder aufgebaut und verfügt über derzeit ca. 158 m² Wohnfläche, sowie weitere Nutzfläche im Dachboden als gleich eine Werkstattfläche mit Ausbaupotential.

Das Objekt ist renovierungsbedürftig. Es bietet Ihnen eine Vielzahl an Ausbau- und Nutzungsmöglichkeiten.

An empty room with a slanted ceiling, two windows, and a radiator. The room is bright and airy, with a view of greenery through the windows. The floor is made of dark wood planks. The walls are white, and the ceiling is also white. A single light bulb hangs from the ceiling. The room is ready for furniture and decoration.

**Aussicht ins Grüne und Platz
für Ihre Wohnträume**



Zuhause in einem Kurort - Leben im Osterzgebirge

Die Urlaubsregion Altenberg im Erzgebirge ist bekannt für die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Die Freizeit- und Ferienangebote bieten zu jeder Jahreszeit die Möglichkeit, Natur pur zu erleben, Bergbautraditionen nachzuempfinden, sportlich aktiv zu werden oder sich bei einem Kuraufenthalt oder einem Gesundheitsurlaub zu regenerieren.

Gestalten Sie Ihr Leben direkt an der unvergesslichen Schönheit des Erzgebirges und erleben Sie die Welterbebestandteile des UNESCO-Welterbes "Montanregion Erzgebirge/Krušnohoří".

Außerdem gibt es im Ort Geschäfte des täglichen Bedarfs, eine Kindertagesstätte, eine Grundschule und ein Gymnasium. Ebenfalls ortsansässig sind Allgemeinärzte, Zahnärzte, ein Internist sowie eine Tierarztpraxis.

Altenberg verfügt über eine Regionalbahnanbindung und Buslinien Richtung Dresden und Dippoldiswalde.

Platz für Wohnträume

Das Gebäude bietet auf ca. 158 m² Wohnfläche ausreichend Platz für die Verwirklichung Ihrer Wohnträume.

Der Nebengelass kann ggf. nach erfolgreicher Bewilligung eines Bauantrags ebenfalls ausgebaut werden.

Der noch auszuführende Innenausbau ermöglicht Ihnen eine freie Gestaltung.

Die Elektrik und die Wasserleitungen wurden bereits erneuert. Das Objekt benötigt jedoch eine neue Heizungsanlage.

Wir haben zur Visualisierung einer möglichen Sanierung Beispielbilder beigefügt. Bitte beachten Sie, dass diese eine rein optische Darstellung sind und als Inspiration dienen.



Der Grundriss



Der Grundriss dient zur Orientierung ist nicht maßstabsgetreu.

Unendlich viele Möglichkeiten

Das Gebäude bietet eine Vielzahl an Ausbaumöglichkeiten. Derzeit befindet sich das Erdgeschoss im Rohbauzustand.

Das Obergeschoss ist teilweise schon ausgebaut.

Der Dachboden kann ggf. auch nach erteilter Baugenehmigung ausgebaut werden und bietet z.B. Platz für einen Arbeitsbereich oder weitere Schlaf-/Kinderzimmer.

Die Werkstatt hat ebenfalls Ausbaupotential und bei Bedarf wäre hier ebenfalls weitere Nutzfläche realisierbar.





Bilder mit KI verändert

So könnte Ihr neues Zuhause
aussehen!



FOTOS





FOTOS



Das Leben findet draußen statt

Garten

Zu dem Objekt gehört eine kleine Gartenfläche, welche von der Küche erreichbar ist.

Hinter dem Haus steht noch eine weitere Grünfläche zur Verfügung, die zu Grillabenden und Sommernächten einlädt.



Energieausweis

Den vollständigen Energieausweis erhalten Sie per Email als PDF.

Bitte beachten Sie, dass das Objekt eine neue Heizung benötigt.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Gültig bis: 27.04.2027 Registriernummer²: SN-2017-001277762 1

Gebäude	
Gebäudetyp	Freistehendes Einfamilienhaus
Adresse	Neustadtstraße 14, 01773 Altenberg
Gebäudealter	Wohngebäude
Baujahr Gebäude ³	1850 Neuaufbau 1947, Saniert 1963
Baujahr Wärmeerzeuger ^{4,5}	1963, 2002
Anzahl Wohnungen	1
Gesamtanutzfläche (A _{net})	189,1 m² <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ⁶	Erdgas E, Stockholz
Erneuerbare Energien	Art: _____ Verwendung: _____
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Ausführung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen - siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung: Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:
Dipl.-Ing. (FH) Käte Hilger
Ingenieurin für unabhängige Energieberatung
Acker Miesker Weg 1
02923 Hähnichen

28.04.2017
Ausstellungsdatum

[Handwritten Signature]
Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung anzugeben, die Registriernummer ist nach dem Eingang nachträglich anzusetzen.
³ Mehrfachangaben möglich.
⁴ Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach dem Eingang nachträglich anzusetzen.
⁵ Bei Wärmeerzeuger-Baujahr der Übergabezeitpunkt.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer²: SN-2017-001277762 2

Energiebedarf CO₂-Emissionen³: 48,0 kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: **259,0 kWh/(m²·a)**

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: **261,8 kWh/(m²·a)**

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen): **259,0 kWh/(m²·a)**

Angaben zum EEWärmeG⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: _____ Deckungsanteil: _____ %

Ersatzmaßnahmen⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: _____ kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t: _____ W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 259,0 kWh/(m²·a)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können, insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen. Erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch, die ausgewiesenen Bedarfswerte auf den tatsächlichen Energieverbrauch nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{net}), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³ freiwillige Angabe
⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV
⁵ nur bei Neubau
⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG
⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hilger+Hilger Schwere, Energieberater 18209 & Co.

Wichtige Informationen



Standort

Neustadtstraße 14
01773 Altenberg
Sachsen



Kaufpreis + Courtage

Kaufpreis: 125.000,00 € VB
Courtage: 3,57% des Verkaufspreises,
zahlbar durch den Käufer



Bezugsfertig

Das Haus ist per sofort zu verkaufen.

Wir stehen Ihnen mit Rat und Tat zur Seite bei der Verwirklichung Ihres Wohntraums



Isabelle
Weihe

Ihre Immobilienmaklerin
des Vertrauens

017623608902
iw@weiheimmobilien.de
www.weiheimmobilien.de



Alexander
Weihe

Ihr Energieberater für
zukunftsorientiertes
Wohnen

0151 298 00 474
aw@weiheimmobilien.de
www.weiheimmobilien.de



KP Finance
GmbH

Patrick Wiesner
Ihr
Finanzierungsexperte

0172 266 66 83
p.wiesner@kpfinance.de



Ulrich A.
Kaufmann KG

Nicolai Kaufmann
Ihr
Versicherungsexperte

030 4058980
versicherung@kaufmann-kg.de

UNSERE SERVICES

für Eigentümer

- Verkauf und Vermietung Ihrer Immobilie
- Wertermittlung inkl. Gutachten
- umfassender Eigentümer-Service

Wir haben Ihr Interesse geweckt?

Dann melden Sie sich gleich unter

0176 23 60 89 02

oder

iw@weiheimmobilien.de

und vereinbaren mit uns einen Termin zur Besichtigung und zum ersten Kennenlernen!

Wir freuen uns auf Sie!

Unsere aktuellen
Angebote finden Sie hier



für Käufer

- Suchservice
- bevorzugte Besichtigung
- Netzwerk von Architekten, Handwerkern und Notaren
- Unterstützung bei Finanzierung und Absicherung



WEIHE
IMMOBILIEN

Isabelle Weihe
Weihe Immobilien Service Agentur
Frankfurter Straße 18
16548 Glienicke

Büro: Hauptstraße 13, 16548 Glienicke

iw@weiheimmobilien.de
017623608902
www.weiheimmobilien.de

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Diese allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten - vorbehaltlich anderer Vereinbarungen - bis zum Inkrafttreten neuer allgemeiner Geschäftsbedingungen für alle vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Weihe Immobilien Service Agentur (nachstehend Makler genannt) sowie deren Auftraggeber (nachstehend Kunde genannt) in Hinblick auf die Vermarktung, die Vermietung, den Verkauf als gleich die Projektentwicklung von Grundstücken.

1.) Angebote des Maklers

Sämtliche Angebote, Exposés, Informationen und Unterlagen, die der Kunde vom Makler zum Objekt erhält, sind vertraulich zu behandeln und ausdrücklich nur für Kunden bestimmt. Sie dürfen nicht an Dritte weitergegeben als gleich auch nicht zugänglich gemacht werden. Kommt es insoweit durch Verschulden des Kunden zu einem Hauptvertrag ohne den Makler, so schuldet der Kunde die dem Makler entgangene und zustehende Provision.

2.) Kenntnis des Kunden vom Objekt

Ist dem Kunden ein vom Makler angebotenes Objekt bereits bekannt, so hat er den Makler hierüber unverzüglich zu informieren. (E-Mail, Brief)

3.) Innenbesichtigung durch den Kunden

Innenbesichtigungen sind nur nach Absprache und in Begleitung des Maklers bzw. seines Vertreters möglich.

4.) Provisionsregelung, Fälligkeit der Provision, Mehrwertsteuer

Die geschuldete Provisionshöhe ergibt sich aus dem jeweiligen Maklervertrag bzw. dem entsprechenden Exposé, welche im Zuge eines Abschlusses des Hauptvertrages fällig wird und als verdient gilt. Die Provision ist binnen 7 Tagen nach Rechnungslegung fällig. Wir haben unsere Forderungen aus Warenlieferungen und sonstigen Leistungen gegen unsere Abnehmer im Rahmen eines Factoring-Vertrages an die CF Commercial Factoring GmbH, Factoring für den Mittelstand, Vogelberg 38, 29227 Celle veräußert und übertragen. Wir bitten Sie daher zu beachten, dass die Zahlung der Provision mit schuldbefreiender Wirkung nur noch direkt an die CF Commercial Factoring GmbH geleistet werden können. Ändert sich die Höhe der gesetzlichen Mehrwertsteuer, so wird entsprechend auch die Brutto-Provision angepasst.

5.) Doppeltätigkeit

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

6.) Eigentümerangaben

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

7.) Informationspflicht

Der Kunde wird verpflichtet, vor Abschluss des beabsichtigten Kaufvertrages unter Angabe des Namens und der Anschrift des vorgesehenen Vertragspartners bei dem Makler rückzufragen, ob die Zuführung des vorgesehenen Vertragspartners durch dessen Tätigkeit veranlasst wurde. Der Kunde erteilt hiermit dem Makler Vollmacht zur Einsichtnahme in das Grundbuch, in behördliche Akten, insbesondere Bauakten sowie alle Informations- und Einsichtsrechte gegenüber dem WEG-Verwalter, wie sie dem Kunden als Wohnungseigentümer zustehen.

8.) Ersatz- und Folgegeschäfte

Eine Honorarpflicht des Auftraggebers gemäß unseren vereinbarten Provisionsätzen besteht auch bei einem Ersatzgeschäft. Ein solches liegt z. B. vor, wenn der Auftraggeber im Zusammenhang mit der vom Makler entfalteten Tätigkeit von seinem potenziellen und vom Makler nachgewiesenen Hauptvertragspartner eine andere Gelegenheit zum Hauptvertragsabschluss erfährt oder über die nachgewiesene Gelegenheit mit dem Rechtsnachfolger des potenziellen Hauptvertragspartners den Hauptvertrag abschließt oder das nachgewiesene Objekt käuflich erwirbt, anstatt es zu **mieten, zu pachten bzw. umgekehrt. Um die Provisionspflicht bei Ersatzgeschäften auszulösen, ist es nicht erforderlich, dass das provisionspflichtige Geschäft mit dem ursprünglich vorgesehenen wirtschaftlich gleichwertig im Sinne der von der Rechtsprechung zum Begriff der wirtschaftlichen Identität entwickelten Voraussetzungen sein muss.**

9.) Aufwendungsersatz

Der Kunde ist verpflichtet, dem Makler die in Erfüllung des Auftrages entstandenen, nachzuweisenden Aufwendungen (z.B. Insertionen, Internetauftritt, Telefonkosten, Portikosten, Objektbesichtigungen und Fahrtkosten) zu erstatten, wenn ein Vertragsabschluss nicht zustande kommt.

10.) Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

11.) Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadensersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadensersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

12.) Gerichtsstand

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.

13.) Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Dies gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwider läuft.

Glienicke, den 28.06.2024

Widerrufsbelehrung

Erklärung

Ist der Kunde Verbraucher (§ 13 BGB) und wurde dieser Vertrag entweder außerhalb der Betriebsstätte des Maklers oder im Wege des Fernabsatzes über Fernkommunikationsmittel geschlossen gilt diese Widerrufsbelehrung:

Widerrufsbelehrung

Sie haben das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angaben von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns/mich Weihe Immobilien Service Agentur, Isabelle Weihe, Frankfurter Straße 18 in 16548 Glienicke, Email: iw@weiheimmobilien.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular in Anlage 2 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

Sollte Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir/habe ich alle Zahlungen (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die vom Makler angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben) unverzüglich und spätestens binnen von 14 Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns/bei mir eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir/verwende ich 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 unsere/meine Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie an uns/mich einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns/mich von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Unser Muster-Widerrufsformular finden Sie unter: <https://www.weiheimobilien.de/widerruf>