

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Sayda

**8% Rendite**



Objekt-Nr. **OM-328429**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **39.000 €**

Ansprechpartner:  
Hans Maier

09619 Sayda  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1990	Hausgeld mtl.	167 €
Etagen	4	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	63,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	74,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In traumhafter Ortsrandlage in 640 Meter Höhe). Eigentumswohnung Hochparterre, 63qm, 3 Zimmer, Südbalkon mit unverbaubarem Blick auf den Naturpark Erzgebirge, mit Sicht bis zum Grenzkamm nach Tschechien (Schwarzenberg, Ahornberg usw.,

Küche mit Ceranfeld, Umluftherd, Spülmaschine, Mikrowelle und Kühl-Gefrierkombination.

Bad mit stufenlos begehbare Dusche statt Wanne,

Keller und PKW-Stellplatz vor der Haustüre.

zentrale Briefkastenanlage und Gegensprechanlage

Baujahr 1990, in den letzten Jahren wurden die Elektro-, Wasser- und Abwasserinstallation sowie das Bad und die Küche erneuert.

Ein Balkonkraftwerk wurde 2023 installiert. Da der alte Zähler bei Überschuss rückwärts läuft liegt der Jahresverbrauch bei nur 1.500 KW.

Die Anlage erhielt 2023 eine neue Zentralheizung mit einem Gas-Brennwertkessel.

Das monatliche Wohngeld beträgt nur 167,- € und enthält Heizkosten, Wasser, Abwasser, Müll, TV-Kabelanschluss, Instandhaltungsrücklage (45 €) und Verwaltung. Die Eigentümergemeinschaft umfasst 2 Gebäude mit je 4 Aufgänge á 8 Wohnungen in 4 Stockwerken.

Die Wertermittlung durch das Finanzamt ergab 63.000 €, wobei auch die Instandhaltungsrücklage von z.Zt. 1600€ auf den Erwerber übergeht.

Außerdem haben wir einen am Ortseingang gelegenen Kleingarten mit neuem Gerätehaus und Anlehngewächshaus, 1000l Zisterne und Elektroanschluss. Die Jahrespacht beträgt nur 43.- €. Diesen könnten die Käufer auf Wunsch übernehmen.

Variante 1: Wir mieten die Wohnung und bezahlen ab Kaufpreiszahlung Miete (Grundsteuer, 8% Rendite und Hausgeld.

Variante 2: Wir ziehen binnen 2 Monate nach Kaufpreiszahlung aus.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Lage

In Sayda gibt es eine gute Infrastruktur mit Supermarkt, moderner Gemeinschaftspraxis, Apotheke, Zahnarzt, Gynäkologin, Kindergarten alle Schulen Tankstelle und eine Seniorenwohnanlage.

Dorthin ziehen wir um, sobald der Käufer selbst in die Eigentumswohnung einziehen möchte.

Das 10 Km entfernte Tschechien ermöglicht billiges Einkaufen, Essen und Tanken.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

