WERDAU · APARTAMENTO · LIBRE

Piso de 3 habitaciones para reformar en Werdau, cerca de Zwickau

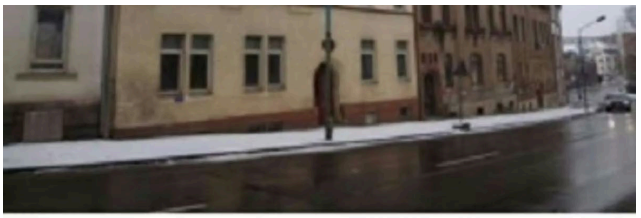
60 m² en segunda planta, vacío y para reformar por completo, en un edificio hoy deshabitado

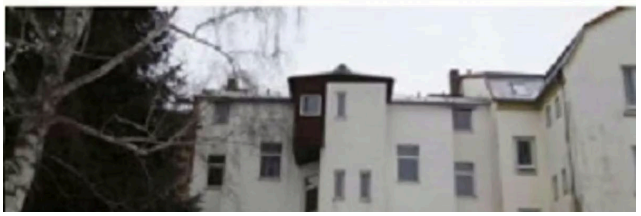
32.000 €

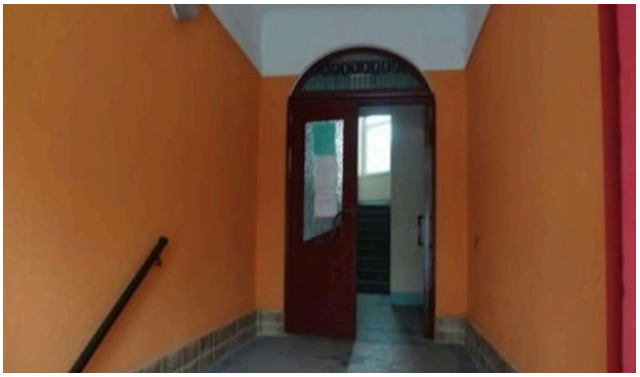
60 m² | 3 habitaciones | libre

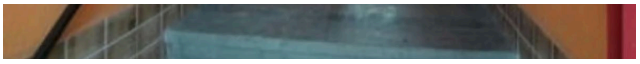
Kate Lehmann
+49 30 762 149 75

Kate Lehmann · +49 30 762 149 75 · WhatsApp +49 162 100 85 16 · info@immobiliya.es · https://immobiliya.es/inmuebles/apartamento-werdau-6669r









El inmueble

Se vende un piso de tres habitaciones y 60 m² en la segunda planta de un edificio residencial de Werdau. Está vacío. Necesita una reforma a fondo, y conviene tenerlo claro desde el principio.

El edificio también necesita rehabilitación y ahora mismo no vive nadie en él. Para quien compre, eso significa que, además de la obra dentro del piso, habrá que contar con las decisiones y los gastos de la comunidad de propietarios cuando se aborde la reforma del inmueble. Es un proyecto a medio plazo, no una compra para entrar a vivir.

Algunas cosas ya están. Las ventanas son de PVC. El baño tiene ventana y ducha. Al piso le corresponde además un trastero en el sótano.

La calefacción es eléctrica, con acumuladores nocturnos y radiadores de infrarrojos. Es un sistema antiguo y caro de mantener con los precios actuales de la electricidad en Alemania, así que en una reforma integral suele ser de las primeras partidas que se revisan.

- 3 habitaciones en 60 m²
- Segunda planta
- Baño con ventana y ducha
- Ventanas de PVC
- Trastero en el sótano
- Reforma integral pendiente
- Edificio deshabitado y por rehabilitar

Datos principales

Tipo	Apartamento
Ciudad	Werdau
Región (Land)	Sajonia
Código postal	08412
Superficie	60 m²
Habitaciones	3
Planta	2.ª
Estado	libre

Referencia	6669r

La ubicación

Werdau es una pequeña ciudad del oeste de Sajonia, a unos 7 km de Zwickau, donde se fabricaban los Trabant y donde Volkswagen tiene hoy una planta de coches eléctricos. Queda dentro del triángulo que forman las autopistas A9, A4 y A72. Por Werdau pasa además la línea de tren entre Leipzig y Hof, que sigue por Reichenbach y Plauen.

El piso está en las afueras de Werdau, no en el centro.

A quién puede interesar. A un inversor con experiencia en reformas en Alemania y paciencia para esperar a que se rehabilite el edificio, porque la compra solo tiene sentido como proyecto a medio plazo.

Cuánto cuesta en total

Impuesto sobre la compra (Sajonia, 5,50 %)	1.760 €
Notario y registro de la propiedad (aprox. 1,5–2 %)	480–640 €
Comisión de la agencia	2.000 € (IVA incluido)

Valores orientativos calculados sobre el precio solicitado. La comisión y quién la paga se fijan en el contrato de intermediación, conforme a la ley alemana (§§ 656a–656d BGB).

Precio, costes y rentabilidad

Precio comparado

Este piso: 533 €/m². Media de pisos en Werdau (2025): 867 €/m². **38 % por debajo de la media**

Fuente: Grundstücksmarktbericht Landkreis Zwickau 2026, Tab. 46

Gastos de compra

Coste total	**36.400 €**

Rentabilidad

Rentabilidad bruta	–
Rentabilidad neta	–

Financiación

Préstamo	25.480 €
Cuota mensual	132 € / mes
Saldo mensual (antes de impuestos)	**–**

Quien no reside en Alemania suele necesitar un 30–40 % de capital propio; podemos indicarle bancos que financian a extranjeros.

Cálculo orientativo con cifras redondeadas, no es asesoramiento fiscal ni financiero. Interés: 4,2 % (10/2026).

Ubicación y entorno

Ubicación aproximada · Datos © colaboradores de OpenStreetMap

Autobús Leubnitz, Abzweig nach Ruppertsgrün	4 min a pie
Autobús Werdau, Stadtpark	4 min a pie

Estación Werdau	15 min a pie
Supermercado Netto Marken-Discount	6 min a pie
Panadería Bäckerei Uwe Kindel	11 min a pie
Farmacia Mühlen-Apotheke	14 min a pie
Médico Dipl.-Med. Torsten Piehler	15 min a pie
Guardería Kita Zwergenland	8 min a pie
Colegio Kreismusikschule Clara Wieck	11 min a pie
Parque Stadtpark	6 min a pie

Información sobre el derecho de desistimiento

Información sobre el derecho de desistimiento

En caso de que se celebre un contrato de intermediación inmobiliaria, los consumidores tienen el siguiente derecho de desistimiento:

Derecho de desistimiento

Tiene usted derecho a desistir del contrato de intermediación en un plazo de catorce días sin necesidad de justificación.

El plazo de desistimiento expirará a los catorce días del día de la celebración del contrato.

Para ejercer el derecho de desistimiento, deberá usted notificarnos (L&B Immobiliya EuRuS GmbH, Frankfurter Allee 18, 10247 Berlin, Tel.: +49 30 762 149 75, E-Mail: info@immobiliya.es) su decisión de desistir del contrato a través de una declaración inequívoca (por ejemplo, una carta enviada por correo postal o un correo electrónico). Podrá utilizar el modelo de formulario de desistimiento adjunto, aunque su uso no es obligatorio.

Para cumplir el plazo de desistimiento, basta con que la comunicación relativa al ejercicio por su parte de este derecho sea enviada antes de que venza el plazo correspondiente.

Consecuencias del desistimiento

En caso de desistimiento por su parte, le devolveremos todos los pagos recibidos de usted, incluidos los gastos de entrega (con la excepción de los gastos adicionales resultantes de la elección por su parte de una modalidad de entrega diferente a la modalidad menos costosa de entrega ordinaria que ofrezcamos) sin ninguna demora indebida y, en todo caso, a más tardar catorce días a partir de la fecha en la que se nos informe de su decisión de desistir del presente contrato. Procederemos a efectuar dicho reembolso

utilizando el mismo medio de pago empleado por usted para la transacción inicial, a no ser que haya usted dispuesto expresamente lo contrario; en todo caso, no incurrirá en ningún gasto como consecuencia del reembolso.

Si usted ha solicitado que la prestación de servicios dé comienzo durante el período de desistimiento, nos abonará un importe proporcional a la parte ya prestada del servicio en el momento en que nos haya comunicado su desistimiento, en relación con el objeto total del contrato.

Fin de la información sobre el derecho de desistimiento

Original en alemán

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@immobiliya.es) 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

Su persona de contacto para este inmueble

Kate Lehmann

L&B Immobiliya EuRuS GmbH

WhatsApp	+49 162 100 85 16
Móvil	+49 162 100 85 16
Teléfono fijo	+49 30 762 149 75
Correo electrónico	info@immobiliya.es