OYBIN · INMUEBLE COMERCIAL · LIBRE

Edificio para reformar con permiso para 28 viviendas en Lückendorf

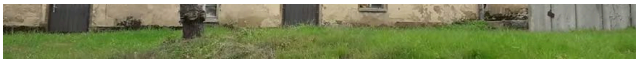
Edificio del siglo XIX de 3.983 m² en parcela de 5.030 m², con permiso para 28 viviendas para mayores

279.000 €

3.983 m²

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/comercial-oybin-6700aa



El inmueble

Se vende un edificio de unos 3.983 m² construidos sobre una parcela de aproximadamente 5.030 m² en Lückendorf, un pueblo que pertenece al municipio de Oybin. Es una construcción de la segunda mitad del siglo XIX. Los datos de la ficha indican 1861 y la descripción del vendedor habla de 1891, así que la fecha exacta conviene confirmarla con la documentación.

El estado es el que corresponde a un edificio de esa edad sin reformar. Necesita una rehabilitación completa y no hay certificado energético disponible.

Lo más relevante es que ya existe una resolución administrativa para transformarlo en 28 viviendas adaptadas a personas mayores. Eso adelanta buena parte de la tramitación, que en Alemania suele ser lo que más tiempo consume. El edificio también se presta a un uso hotelero o a apartamentos, aunque ese cambio requeriría su propio procedimiento.

Los planos de cada planta están disponibles y se envían a quien los solicite.

- 3.983 m² construidos
- Parcela de unos 5.030 m²
- Resolución para 28 viviendas para mayores
- Necesita rehabilitación completa
- Planos de planta disponibles
- Pueblo de cura climática en Sajonia
- Junto a la frontera checa

Datos principales

Tipo	Inmueble comercial
Ciudad	Oybin
Región (Land)	Sajonia
Código postal	02797
Superficie	3.983 m²
Año de construcción	1861
Estado	libre

Referencia	6700aa

La ubicación

Lückendorf está en el extremo sureste de Sajonia, en el distrito de Görlitz, pegado a la frontera checa y a pocos kilómetros de Zittau. Dresde queda a unos 100 km. El pueblo se encuentra a entre 450 y 550 metros de altitud y está reconocido oficialmente como lugar de cura climática. Es el único núcleo situado en la vertiente sur de los montes de Zittau, la más soleada.

Es una zona de turismo de montaña y senderismo, con alojamientos abiertos todo el año. En los alrededores están el castillo y el monasterio de Oybin, varias formaciones rocosas y la Gabler Straße, una antigua ruta comercial entre Praga y el norte de Europa que hoy permite cruzar a la República Checa. En el pueblo se conservan muchas Umgebindehäuser, las casas tradicionales de entramado de esta región. Desde los prados se ven las montañas de Bohemia, incluido el Ještěd.

A quién puede interesar. Interesa a promotores u operadores de residencias o alojamientos turísticos con capacidad para financiar una rehabilitación grande y que quieran partir de un proyecto de 28 viviendas para mayores ya respaldado por la administración.

Más inmuebles en Oybin →

Cuánto cuesta en total

Impuesto sobre la compra (Sajonia, 5,50 %)	15.345 €
Notario y registro de la propiedad (aprox. 1,5–2 %)	4.185–5.580 €
Comisión de la agencia	3,57 % (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

Gastos de compra

Coste total	**309.885 €**

Rentabilidad

Rentabilidad bruta	–
Rentabilidad neta	–

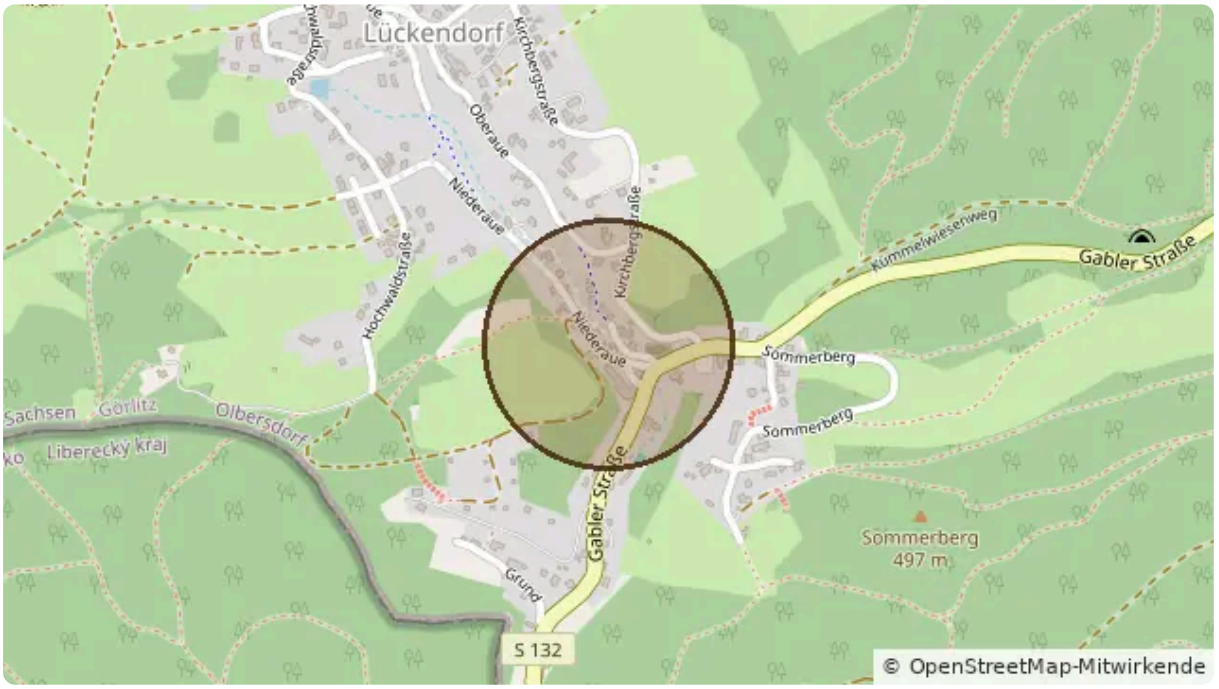
Financiación

Préstamo	216.920 €
Cuota mensual	1.121 € / 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 Lückendorf Kretscham	2 min a pie
Autobús Lückendorf Wendeplatz	8 min a pie
Autobús Lückendorf Kurhaus	16 min a pie
Parque	15 min a pie

2 restaurantes y cafés a menos de 500 m

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