COSWIG (ANHALT)-JEBER-BERGFRIEDEN · INMUEBLE · LIBRE

Dos edificios sobre 2.283 m² en Coswig (Anhalt), para reformar

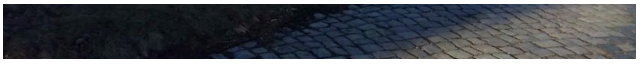
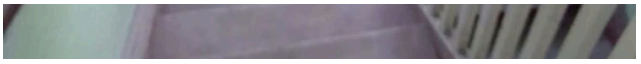
Edificio de 1920 con 160 m² de oficinas, vivienda de 110 m² y garaje aparte sobre 2.283 m²

79.000 €

360 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/inmueble-coswig-anhalt-6993uu

El inmueble

Se vende un conjunto de dos construcciones levantadas sobre tres parcelas contiguas que suman 2.283 m². El edificio principal tiene 360 m² y data de hacia 1920. El segundo, independiente, ocupa 65 m² y funciona como garaje con un cuarto técnico anexo. Parte del terreno tiene servidumbres inscritas a favor del ayuntamiento, algo que conviene revisar en la documentación antes de decidir.

La planta baja del edificio principal está pensada para uso profesional. Son 160 m² de oficinas y locales de servicios, con seis estancias, un aseo y tres accesos desde la calle, más una ampliación adosada de 70 m². Arriba hay una vivienda de cuatro habitaciones y 110 m², con entrada propia y vistas sobre el pueblo y el bosque. Se puede empadronar allí desde el primer día. Completan el edificio un sótano con techos de 2,4 a 2,7 metros y un desván amplio que admite la conversión en vivienda bajo cubierta.

Las últimas reformas generales son de los años ochenta. La instalación eléctrica y las acometidas de agua son nuevas, y ya se han empezado otras obras, entre ellas la fontanería y el cambio a ventanas de PVC. Queda pendiente la calefacción, que hoy funciona con estufas. El edificio no está protegido como patrimonio, lo que facilita los trámites para reformar o reorganizar los espacios.

Los gastos corrientes son bajos. El agua y el alcantarillado rondan los 60 euros al mes, y el impuesto sobre bienes inmuebles unos 250 euros al trimestre.

- Tres parcelas contiguas, 2.283 m²
- 160 m² de oficinas en planta baja
- Vivienda de 110 m² con entrada propia
- Desván apto para otra vivienda
- Garaje independiente de 65 m²
- Calefacción por estufas, pendiente de renovar
- A 9 km de la A9

Datos principales

Tipo	Inmueble
Ciudad	Coswig (Anhalt), Jeber-Bergfrieden
Región (Land)	Sajonia-Anhalt
Código postal	06862

Superficie	360 m²
Terreno	2.285 m²
Año de construcción	1920
Estado	libre
Referencia	6993uu

La ubicación

Jeber-Bergfrieden es un pueblo pequeño que pertenece al municipio de Coswig (Anhalt), en el distrito de Wittenberg, aunque el núcleo urbano de Coswig queda a unos 15 km. Está en la entrada del parque natural del Fläming, una zona de colinas y bosques entre Sajonia-Anhalt y Brandeburgo. Según la descripción original, en el entorno hay una guardería y un colegio de primaria.

Las ciudades cercanas son Dessau-Roßlau, conocida por la escuela de la Bauhaus, a 15 km, Zerbst a 20 km y Lutherstadt Wittenberg, la ciudad de Lutero, a 35 km. La autopista A9 queda a 9 km. Por ella se llega a Leipzig, a 70 km, a Halle, a 60 km, y a Berlín, a 90 km. Hay tren regional cada hora entre las 6:00 y las 22:00 hacia Berlín y Leipzig. Delante del edificio hay aparcamiento, sitio para bicicletas y una parada de autobús con líneas regulares a las localidades vecinas.

A quién puede interesar. Interesa a quien quiera vivir y trabajar en el mismo inmueble, o a un inversor dispuesto a asumir una reforma, porque la planta de oficinas, la vivienda y el desván permiten usos separados sobre un terreno amplio y con gastos fijos reducidos.

Más inmuebles en Coswig (Anhalt) →

Cuánto cuesta en total

Impuesto sobre la compra (Sajonia-Anhalt, 5 %)	3.950 €
Notario y registro de la propiedad (aprox. 1,5–2 %)	1.185–1.580 €
Comisión de la agencia	5.000 € (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

Gastos de compra

Coste total	**89.530 €**

Rentabilidad

Rentabilidad bruta	–
Rentabilidad neta	–

Financiación

Préstamo	62.671 €
Cuota mensual	324 € / 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

Estación Jeber-Bergfrieden, Bahnhof	1 min a pie
Autobús Jeber-Bergfrieden, Schulzentrum	6 min a pie
Autobús Jeber-Bergfrieden, Sägewerk	9 min a pie
Guardería Naturpark KITA	7 min a pie
Colegio Naturpark - Grundschule Jeber - Bergfrieden	8 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