immobiliya.fr · Exposé · L&B Immobiliya EuRuS GmbH, Frankfurter Allee 18, 10247 Berlin · info@immobiliya.fr

KABELSKETAL · APPARTEMENT · LIBRE

Kabelsketal : 3 pièces de 113 m² en demi-sous-sol avec terrasse

113 m² en demi-sous-sol avec terrasse, entre Halle et Leipzig, à 1 km de l'autoroute A 9

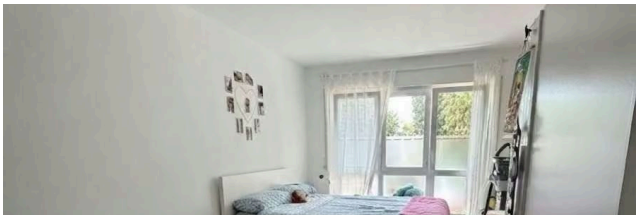
184 900 €

113 m² | 3 pièces | libre

Kate Lehmann
Votre interlocutrice pour ce bien · +49 30 762 149 75

Notre équipe ne parle pas français : nous vous répondons en anglais, en allemand ou en russe.

Kate Lehmann · +49 30 762 149 75 · WhatsApp +49 162 100 85 16 · info@immobiliya.fr · https://immobiliya.fr/biens/appartement-kabelsketal-6001a



Le bien

Un trois-pièces de 113 m², c'est une surface peu courante. Celui-ci occupe le demi-sous-sol d'un immeuble construit en 1994 à Großkugel, l'un des villages de la commune de Kabelsketal. Les pièces sont grandes. L'agencement laisse de la marge pour organiser l'espace à sa façon.

Le demi-sous-sol est la vraie particularité du bien. Une partie du logement se trouve sous le niveau du terrain, ce qui influe sur la lumière et la vue. En contrepartie, une terrasse donne un accès direct à l'extérieur. Seule une visite permet d'en juger correctement.

L'état est décrit comme soigné. Le chauffage fonctionne au gaz naturel et le logement est classé C sur l'échelle énergétique allemande, un niveau correct pour une construction des années 1990.

Les propriétaires y habitent aujourd'hui et sont prêts à partir en cas de vente. La date de remise des clés se fixe d'un commun accord. Aucun bail en cours, donc : l'acheteur peut s'y installer ou choisir lui-même son locataire.

- 113 m² pour 3 pièces
- Terrasse privative
- Logement en demi-sous-sol
- Construction de 1994, classe C
- Chauffage au gaz naturel
- Libre selon accord avec les vendeurs
- A 9 à environ 1 km

Caractéristiques

Type	Appartement
Ville	Kabelsketal
Région (Land)	Saxe-Anhalt
Code postal	06184
Surface	113 m²
Pièces	3
Année de construction	1994

Situation	libre
Équipements	balcon ou terrasse
Classe énergétique (Allemagne)	C
Besoin en énergie	87 kWh/(m²·an)
Énergie de chauffage	gaz naturel
Référence	6001a

Situation

Kabelsketal est une commune rurale du Saalekreis, en Saxe-Anhalt, entre Halle (Saale) et Leipzig, tout près de la limite avec la Saxe. Leipzig compte environ 600 000 habitants, c'est la plus grande ville de l'est de l'Allemagne après Berlin. Halle, ville universitaire et ville natale de Haendel, est plus proche encore.

Großkugel est traversé par la route fédérale B 6 et l'échangeur de l'A 9 se trouve à environ 1 km. Le Schkeuditzer Kreuz, croisement de l'A 9 et de l'A 14, est rapidement accessible. La gare de Großkugel est desservie par le S-Bahn régional et des lignes de bus parcourent la commune. L'aéroport Leipzig/Halle, lui-même relié au S-Bahn, a son terminal passagers à environ 8 km de la zone d'activités de Großkugel. Pour les courses, plusieurs supermarchés se trouvent dans les villages voisins de la commune, et le centre commercial Hallescher Einkaufspark est à proximité.

Pour qui. Un couple ou une petite famille qui travaille à Halle, à Leipzig ou à l'aéroport et veut beaucoup de surface avec un extérieur, en acceptant la configuration en demi-sous-sol.

Combien coûte l'achat au total

Droits de mutation (Saxe-Anhalt, 5 %)	9 245 €
Notaire et registre foncier (env. 1,5–2 %)	2 774–3 698 €
Commission d'agence	3,57 % TTC

Valeurs indicatives calculées sur le prix demandé. La commission et la personne qui la paie sont fixées dans le contrat de courtage, conformément au droit allemand (§§ 656a à 656d BGB).

Prix, coûts et rendement

Prix comparé

Cet appartement : 1636 €/m². Moyenne des appartements à Kabelsketal (2025) : 1171 €/m². **40 % au-dessus de la moyenne**

Source: Aktuelle Grundstücksmarktbeobachtungen Eigentumswohnungen, Gutachterausschuss Sachsen-Anhalt, Stand 31.12.2025

Frais d'acquisition

Coût total	**204 444 €**

Rendement

Rendement brut	–
Rendement net	–

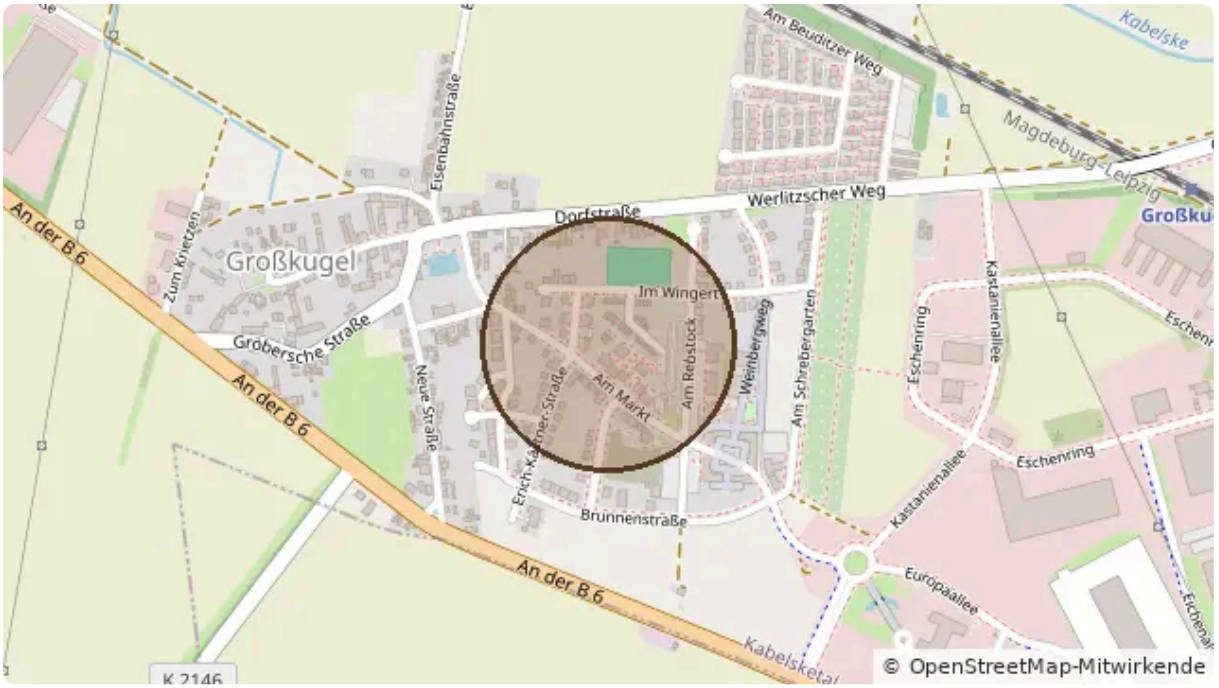
Financement

Prêt	143 111 €
Mensualité	739 € / mois
Solde mensuel (avant impôts)	**–**

Les acheteurs non résidents en Allemagne doivent généralement apporter 30–40 % ; nous pouvons vous indiquer des banques qui prêtent aux étrangers.

Calcul indicatif avec chiffres arrondis, sans valeur de conseil fiscal ou financier. Taux : 4,2 % (10/2026).

Situation et environs



Situation approximative · Données © contributeurs OpenStreetMap

Bus Großkugel, Teich	6 min à pied
Bus Großkugel, Am Rebstock	6 min à pied
Gare Großkugel	17 min à pied
Supermarché Konsum Leipzig	5 min à pied
Parc	3 min à pied

1 restaurants et cafés à moins de 500 m

Information sur le droit de rétractation

Information sur le droit de rétractation

En cas de conclusion d'un contrat de courtage, les consommateurs disposent du droit de rétractation suivant :

Droit de rétractation

Vous avez le droit de vous rétracter du présent contrat de courtage sans donner de motif dans un délai de quatorze jours.

Le délai de rétractation expire quatorze jours après le jour de la conclusion du contrat.

Pour exercer le droit de rétractation, vous devez nous notifier (L&B Immobiliya EuRuS GmbH, Frankfurter Allee 18, 10247 Berlin, Tél. : +49 30 762 149 75, E-mail : info@immobiliya.fr) votre décision de rétractation du

présent contrat au moyen d'une déclaration dénuée d'ambiguïté (par exemple, lettre envoyée par la poste ou courrier électronique). Vous pouvez utiliser le modèle de formulaire de rétractation ci-joint, mais ce n'est pas obligatoire.

Pour que le délai de rétractation soit respecté, il suffit que vous transmettiez votre communication relative à l'exercice du droit de rétractation avant l'expiration du délai de rétractation.

Effets de la rétractation

En cas de rétractation de votre part du présent contrat, nous vous rembourserons tous les paiements reçus de vous, y compris les frais de livraison (à l'exception des frais supplémentaires découlant du fait que vous avez choisi, le cas échéant, un mode de livraison autre que le mode moins coûteux de livraison standard proposé par nous) sans retard excessif et, en tout état de cause, au plus tard quatorze jours à compter du jour où nous sommes informés de votre décision de rétractation du présent contrat. Nous procéderons au remboursement en utilisant le même moyen de paiement que celui que vous aurez utilisé pour la transaction initiale, sauf si vous convenez expressément d'un moyen différent ; en tout état de cause, ce remboursement n'occasionnera pas de frais pour vous.

Si vous avez demandé de commencer la prestation de services pendant le délai de rétractation, vous devrez nous payer un montant proportionnel à ce qui a été fourni jusqu'au moment où vous nous avez informés de votre rétractation du présent contrat, par rapport à l'ensemble des prestations prévues par le contrat.

Fin de l'information sur le droit de rétractation

Version originale allemande

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.fr) 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

Votre interlocutrice pour ce bien

Kate Lehmann

L&B Immobiliya EuRuS GmbH

WhatsApp	+49 162 100 85 16
Portable	+49 162 100 85 16
Téléphone fixe	+49 30 762 149 75
E-mail	info@immobiliya.fr

Langue de nos échanges

Notre équipe ne parle pas français : nous vous conseillons en allemand, en anglais ou en russe. Ce site et nos e-mails automatiques sont en français ; pour les échanges personnels, par écrit ou au téléphone, l'anglais est en général le plus simple.