OYBIN · LOCAL COMMERCIAL · LIBRE

Bâtiment de 3 983 m² à reconvertir à Lückendorf, en Saxe

Autorisation déjà obtenue pour 28 logements seniors, sur un terrain d'environ 5 030 m²

279 000 €

3 983 m²

Luba Baumgärtner
Votre interlocutrice pour ce bien · +49 30 762 149 76

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

Luba Baumgärtner · +49 30 762 149 76 · WhatsApp +49 151 226 87519 · info@immobiliya.fr · https://immobiliya.fr/biens/local-commercial-oybin-6700aa

Le bien

Un grand bâtiment ancien d'environ 3 983 m², posé sur un terrain d'environ 5 030 m². Il est à rénover entièrement. Ce n'est pas un projet pour un particulier.

L'intérêt principal tient dans un document : une autorisation administrative existe déjà pour transformer l'immeuble en 28 logements adaptés aux personnes âgées. Le volume se prête aussi à un hôtel, à une maison de retraite ou à des appartements classiques. Les plans des étages sont disponibles sur demande.

Sur l'année de construction, les sources divergent : 1861 dans les données du bien, 1891 dans le descriptif du vendeur. Dans les deux cas, il s'agit d'une construction du XIXe siècle. Le point sera à vérifier, tout comme l'état réel de la structure, des toitures et des réseaux. Aucune classe énergétique n'est communiquée.

Le budget de travaux pèsera lourd face au prix d'acquisition. Une étude technique préalable s'impose.

- Environ 3 983 m² de surface
- Terrain d'environ 5 030 m²
- Autorisation pour 28 logements seniors
- Reconversion hôtelière envisageable
- Rénovation complète à prévoir
- Station climatique proche de la frontière tchèque

Caractéristiques

Type	Local commercial
Ville	Oybin
Région (Land)	Saxe
Code postal	02797
Surface	3 983 m²
Année de construction	1861

Situation	libre
Référence	6700aa

Situation

Lückendorf est un village rattaché à la commune d'Oybin, à l'extrême sud-est de la Saxe, dans l'arrondissement de Görlitz. Il se trouve au sud de Zittau, tout près de la frontière tchèque. Il occupe le versant sud des monts de Zittau, entre 450 et 550 m d'altitude, et porte le statut de station climatique.

Le tourisme y fonctionne toute l'année, autour de la randonnée et des formations rocheuses de grès. Le village a gardé de nombreuses Umgebindehäuser, ces maisons typiques de Haute-Lusace à charpente porteuse extérieure. L'ancienne route commerciale de Gabel, qui reliait Prague au nord de l'Europe, traverse la vallée et mène aujourd'hui directement en République tchèque.

Pour qui. Un investisseur ou un exploitant rodé aux résidences seniors ou à l'hôtellerie, capable de financer une rénovation lourde et de tirer parti de l'autorisation déjà obtenue.

Plus de biens à Oybin →

Combien coûte l'achat au total

Droits de mutation (Saxe, 5,50 %)	15 345 €
Notaire et registre foncier (env. 1,5–2 %)	4 185–5 580 €
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

Frais d'acquisition

Coût total	**309 885 €**

Rendement

Rendement brut	–
Rendement net	–

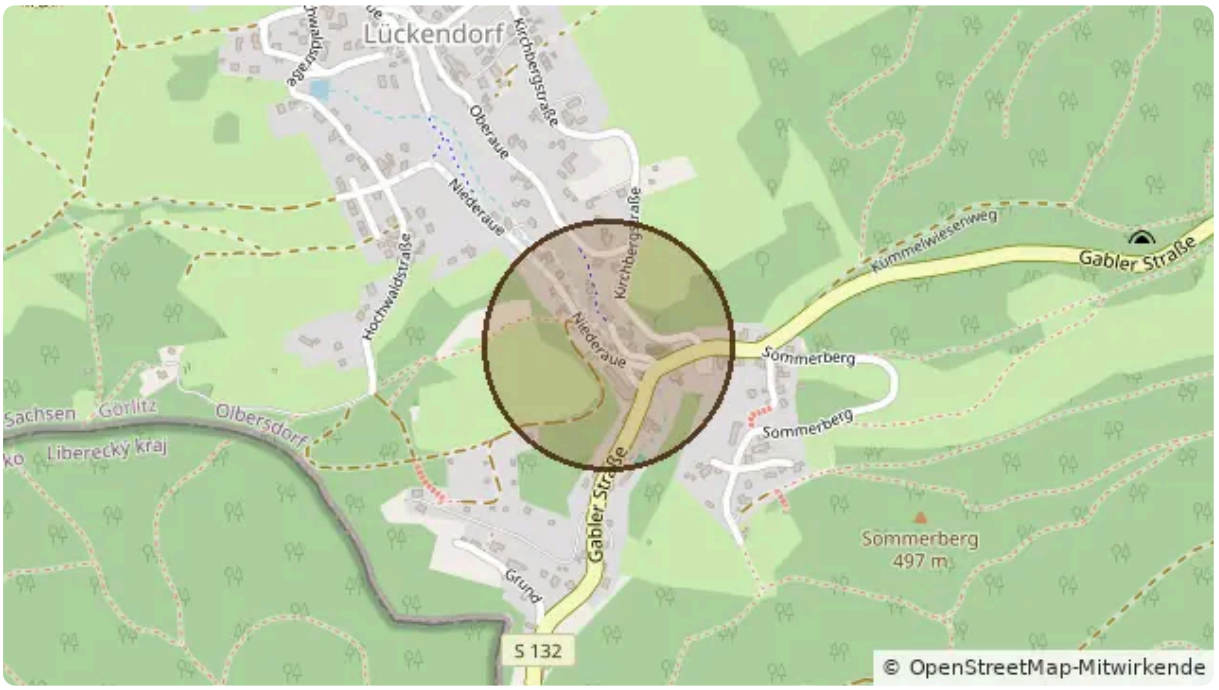
Financement

Prêt	216 920 €
Mensualité	1 121 € / 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 Lückendorf Kretscham	2 min à pied
Bus Lückendorf Wendeplatz	8 min à pied
Bus Lückendorf Kurhaus	16 min à pied
Parc	15 min à pied

2 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

Luba Baumgärtner

L&B Immobiliya EuRuS GmbH

WhatsApp	+49 151 226 87519
Portable	+49 151 226 87519
Téléphone fixe	+49 30 762 149 76
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.