OYBIN · BIEN · LIBRE

Bâtiment du XIXe à rénover, 3 983 m², projet seniors ou hôtel à Lückendorf

Décision déjà rendue pour 28 logements seniors dans un bâtiment de 3 983 m² sur 5 030 m² de terrain

279 000 €

3 983 m²

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/bien-oybin-6700bb

Le bien

Un grand bâtiment d'environ 3 983 m², posé sur un terrain d'environ 5 030 m². Il est à rénover entièrement. Il s'agit d'un projet de reconversion, pas d'un bien prêt à exploiter.

Le dossier comporte déjà une décision administrative pour la transformation en 28 logements adaptés aux personnes âgées. C'est l'élément central de l'offre, car une partie du travail réglementaire est faite. Il conviendra de vérifier auprès de la commune la durée de validité de cette décision et ses conditions.

D'autres usages sont envisageables. Le bâtiment se prête aussi à un hôtel, et un découpage en appartements est possible. Les plans d'étage sont disponibles sur demande.

La construction remonte à la seconde moitié du XIXe siècle. Les données indiquent 1861, le descriptif d'origine 1891, et la date exacte reste à confirmer. Aucune classe énergétique n'a été communiquée, ce qui est cohérent avec l'état actuel.

- Environ 3 983 m² de surface
- Terrain d'environ 5 030 m²
- Décision pour 28 logements seniors
- Reconversion hôtelière envisageable
- Rénovation complète à prévoir
- Plans d'étage disponibles
- Village de moyenne montagne frontalier

Caractéristiques

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

Situation	libre
Référence	6700bb

Situation

Lückendorf est un village rattaché à la commune d'Oybin, à l'extrême sud-est de la Saxe, dans l'arrondissement de Görlitz. La frontière tchèque passe tout près, et la ville de Zittau se trouve à quelques kilomètres. Le village est perché entre 450 et 550 m d'altitude. C'est la seule localité du versant sud, ensoleillé, des monts de Zittau, un petit massif de grès apprécié des randonneurs.

Lückendorf porte le statut allemand de station climatique. Le bâti ancien est bien conservé, avec de nombreuses maisons à colombages typiques de la région, les Umgebindehäuser. Le tourisme y fonctionne toute l'année. Au sud, la vue porte sur les montagnes de Bohême, dont le Ještěd au-dessus de Liberec. L'ancienne route commerciale Gabler Straße, qui reliait Prague au nord de l'Europe, traverse le village et mène aujourd'hui directement en République tchèque.

Pour qui. Un investisseur ou un opérateur du secteur des résidences seniors ou de l'hôtellerie, habitué aux grands chantiers, qui veut s'appuyer sur une décision administrative déjà obtenue dans une zone touristique proche de la frontière tchèque.

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

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.