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

Deux bâtiments sur 2 285 m² de terrain à Coswig (Anhalt)

Bâtiment mixte de 360 m² avec bureaux et logement de 4 pièces, garage séparé, terrain de 2 285 m²

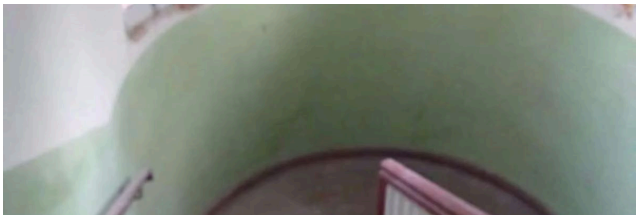
79 000 €

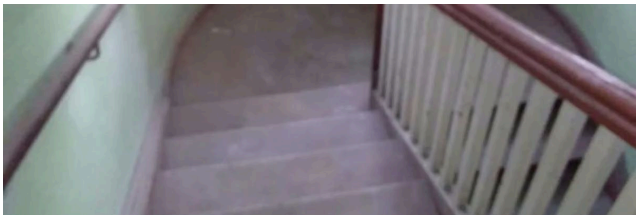
2 285 m²

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/bien-coswig-anhalt-6993vv





Le bien

Trois parcelles contiguës, 2 285 m² au total, et deux constructions dessus. Le bâtiment principal fait 360 m² et date d'environ 1920. Le second, de 65 m², sert de garage avec un local technique attenant. Une partie du terrain est grevée de servitudes inscrites au profit de la commune. Leur contenu exact est à vérifier avant toute offre.

Au rez-de-chaussée, 160 m² de bureaux répartis en six pièces, avec un WC et trois entrées. Une extension de 70 m², accolée au bâtiment, complète cet espace professionnel. L'étage est occupé par un appartement de 4 pièces de 110 m², lumineux, avec vue sur la ville et la forêt. Il dispose de sa propre entrée et permet une domiciliation immédiate en résidence principale. Sous l'ensemble, une cave de 2,40 à 2,70 m de hauteur sous plafond. Le grenier est vaste et pourrait accueillir un logement supplémentaire sous les combles.

Les dernières rénovations d'ensemble remontent aux années 1980. Depuis, l'électricité et les raccordements d'eau ont été refaits. Des travaux sont en cours, avec une nouvelle plomberie sanitaire et des fenêtres en PVC. Le chauffage reste le point faible : il fonctionne au poêle et l'installation est à reprendre. Le bâtiment n'est pas classé monument historique, ce qui laisse les mains libres pour les travaux.

Les charges courantes sont modestes. Comptez environ 60 € par mois pour l'eau et l'assainissement, et près de 250 € par trimestre de taxe foncière.

- 2 285 m² sur trois parcelles
- 160 m² de bureaux, trois entrées
- Appartement de 4 pièces à l'étage
- Grenier aménageable
- Garage séparé de 65 m²
- Chauffage au poêle à refaire
- A9 à 9 km

Caractéristiques

Type	Bien
Ville	Coswig (Anhalt), Jeber-Bergfrieden
Région (Land)	Saxe-Anhalt
Code postal	06862

Surface	2 285 m²
Terrain	2 285 m²
Année de construction	1920
Situation	libre
Référence	6993vv

Situation

Jeber-Bergfrieden est un village rattaché à la commune de Coswig (Anhalt), en Saxe-Anhalt. Le site se trouve à l'entrée du parc naturel du Fläming, une région de collines boisées entre l'Elbe et le Brandebourg. Le cadre est rural. Le centre de Coswig, petite ville sur l'Elbe, est à une quinzaine de kilomètres. Dessau-Roßlau, connue pour le Bauhaus, est à la même distance. Zerbst est à 20 km et Lutherstadt Wittenberg, la ville de Luther, à 35 km.

Pour les grandes villes, il faut compter 60 km jusqu'à Halle, 70 km jusqu'à Leipzig et 90 km jusqu'à Berlin. L'accès à l'autoroute A9 se trouve à 9 km. D'après le vendeur, des trains régionaux relient Berlin et Leipzig toutes les heures, de 6 h à 22 h. Un arrêt de bus se trouve devant le bâtiment, avec des places de stationnement et des arceaux à vélos. Des bus desservent les villes voisines, ramassage scolaire compris. Une crèche et une école primaire existent à proximité.

Pour qui. Ce bien conviendra à un artisan ou à un professionnel indépendant qui veut loger au-dessus de son activité et accepte un chantier de rénovation, en particulier sur le chauffage.

Plus de biens à Coswig (Anhalt) →

Combien coûte l'achat au total

Droits de mutation (Saxe-Anhalt, 5 %)	3 950 €
Notaire et registre foncier (env. 1,5–2 %)	1 185–1 580 €
Commission d'agence	5 000 € 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	**89 530 €**

Rendement

Rendement brut	–
Rendement net	–

Financement

Prêt	62 671 €
Mensualité	324 € / 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

Gare Jeber-Bergfrieden, Bahnhof	1 min à pied
Bus Jeber-Bergfrieden, Schulzentrum	6 min à pied
Bus Jeber-Bergfrieden, Sägewerk	9 min à pied
Crèche Naturpark KITA	7 min à pied
École Naturpark - Grundschule Jeber - Bergfrieden	8 min à pied

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.