

Immobilienzentrum Sächsische Schweiz - eine Kooperation der Volksbank Pirna eG mit der GEVA Unternehmensgruppe GmbH

Die Sächsische Schweiz zählt zu den atemberaubendsten Landschaften Deutschlands. Mit ihrer spannenden Geschichte und der Vielfalt ihrer Einwohner hat dieses Gebiet einen Charakter entwickelt, der unverwechselbar ist. Daher empfinden wir es als großes Glück, etwas tun zu dürfen, was viele gern machen würden: In der Sächsischen Schweiz ein neues zu Hause zu finden – für Sie!

Wir wissen, dass die Investition in eine Immobilie für viele Anleger die größte Kapitalanlageentscheidung des Lebens ist und Vertrauen erfordert. Genau deshalb unterstützen wir Sie von der ersten Überlegung bis zur Schlüsselübergabe. Ob Kauf, Verkauf, Wertermittlung, Versicherung, Finanzierung oder Vertragsgestaltung – bei uns erhalten Sie alles aus einer Hand.

Die Volksbank Pirna mit ihrem Hauptsitz in der Sächsischen Schweiz kennt die Bedürfnisse und Belange Ihrer Kunden und entwickelt darauf abgestimmt passende Finanzlösungen. Die GEVA Unternehmensgruppe GmbH vermittelt seit über 25 Jahren erfolgreich Immobilien aller Art und ist einer der innovativsten Immobilienmakler der Region. Durch die Bündelung dieser Kompetenzen und unseren umfangreichen Service stellen wir sicher, für Sie die richtige Immobilie bzw. den richtigen Käufer, Vermieter oder Mieter und die optimale Finanzlösung zu finden.

Denn wir wollen, dass Ihr Vertrauen in uns belohnt wird – mit einem Zuhause, das Sie ein Leben lang lieben können.



VERKAUF

Ein- oder Zweifamilienhaus in Stadt Wehlen! Sie haben die Wahl!



Aussenansicht



Aussenansicht / Innenhof



Garten



Garten



Terrasse im Obergeschoss



Hobby- / Partyraum



Keller



Dachgeschoss



1. Obergeschoss

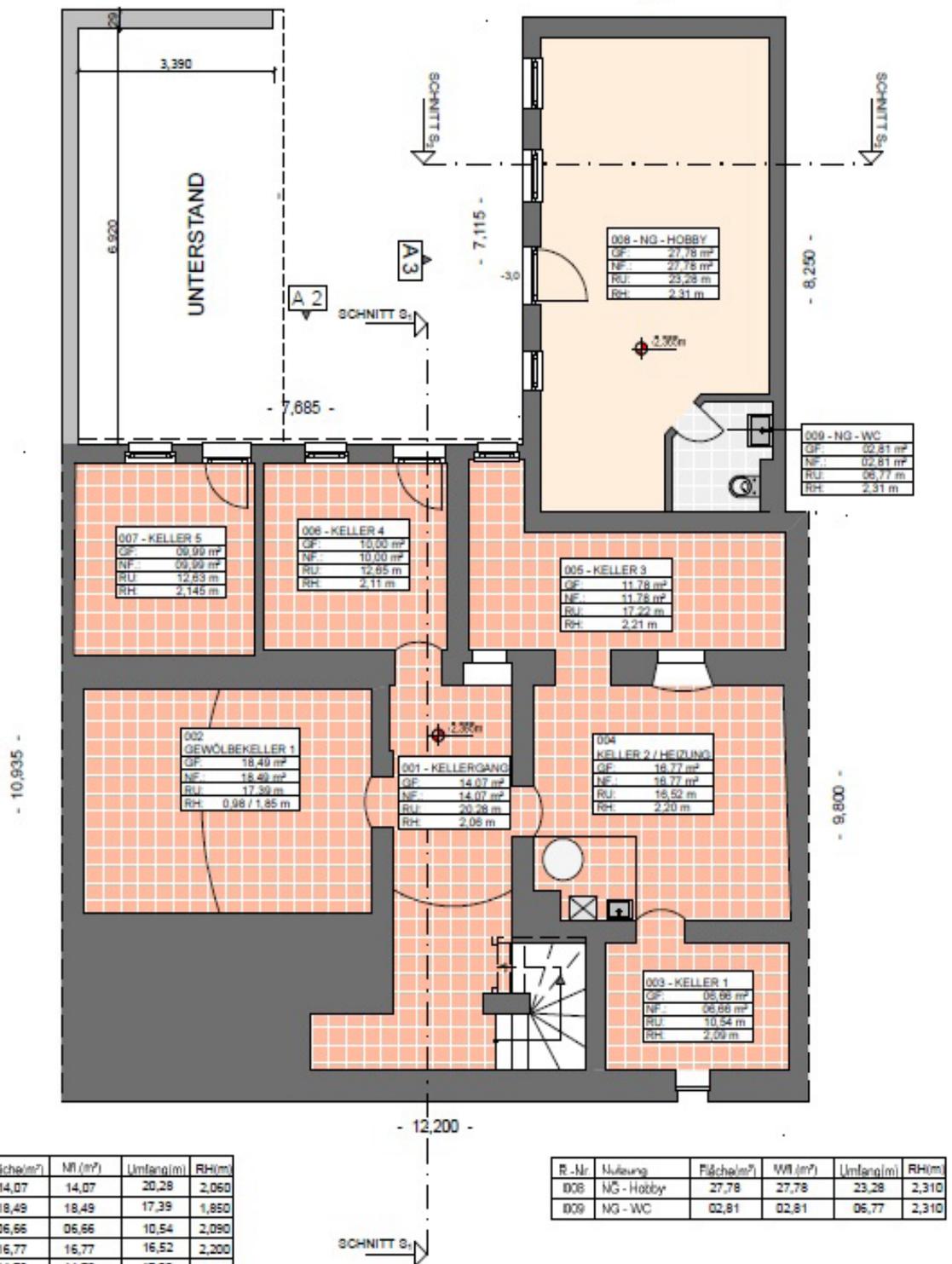


Bäder



Balkon Dachgeschoss

Keller

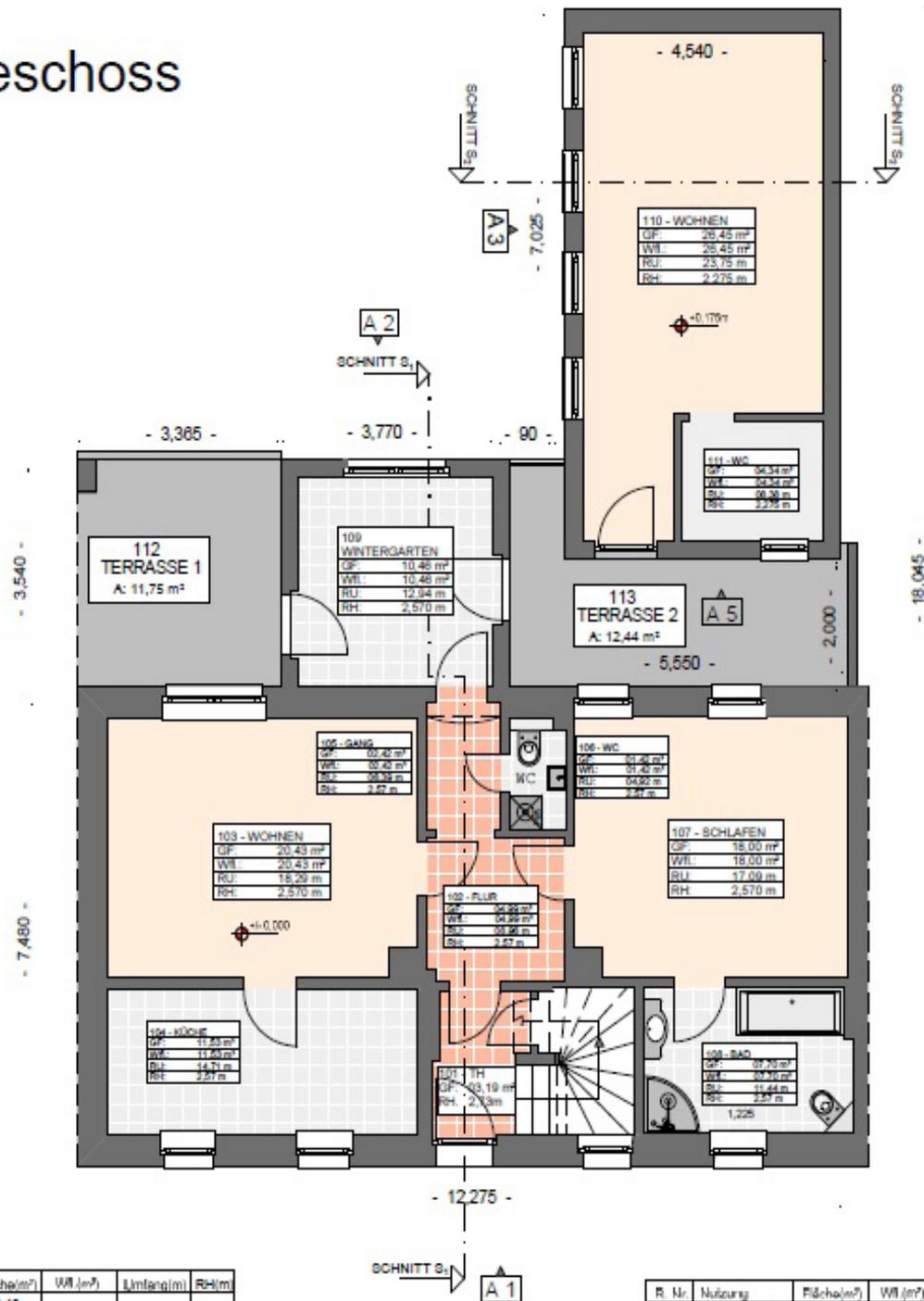


R.-Nr.	Nutzung	Fläche/m²	NI/(m²)	Umfang(m)	RH(m)
001	Kellergang	14,07	14,07	20,28	2,060
002	Gewölbekeller	18,49	18,49	17,39	1,850
003	Keller 1	06,66	06,66	10,54	2,090
004	Keller 2 / Heizung	16,77	16,77	16,52	2,200
005	Keller 3	11,78	11,78	17,22	2,210
006	Keller 4	10,00	10,00	12,65	2,110
007	Keller 5	09,99	09,99	12,63	2,145

R.-Nr.	Nutzung	Fläche/m²	NI/(m²)	Umfang(m)	RH(m)
008	NG-Hobby	27,78	27,78	23,28	2,310
009	NG-WC	02,81	02,81	06,77	2,310

Grundriss Kellergeschoss

Erdgeschoss



R.-Nr.	Nutzung	Fläche(m²)	Wfl.(m²)	Umfang(m)	RH(m)
101	Treppenhaus	03,19			
102	Flur	04,99	04,99	08,96	2,570
103	Wohnen	20,43	20,43	18,29	2,570
104	Küche	11,53	11,53	14,71	2,570
105	Gang	02,42	02,42	06,39	2,570
106	WC	01,42	01,42	04,92	2,570
107	Schlafen	18,00	18,00	17,09	2,570
108	Bed.	07,70	07,70	11,44	2,570

R. Nr.	Nutzung	Fläche(m²)	Wfl.(m²)	Umfang(m)	RH(m)
109	Wintergarten	10,46	10,46	12,94	2,570
110	Hobby	26,45	26,45	23,75	2,275
111	Bed.	04,34	04,34	08,38	2,275
112	Terrasse 1	11,75	05,875	13,48	
113	Terrasse 2	12,44	06,22	08,22	

Grundriss Erdgeschoss

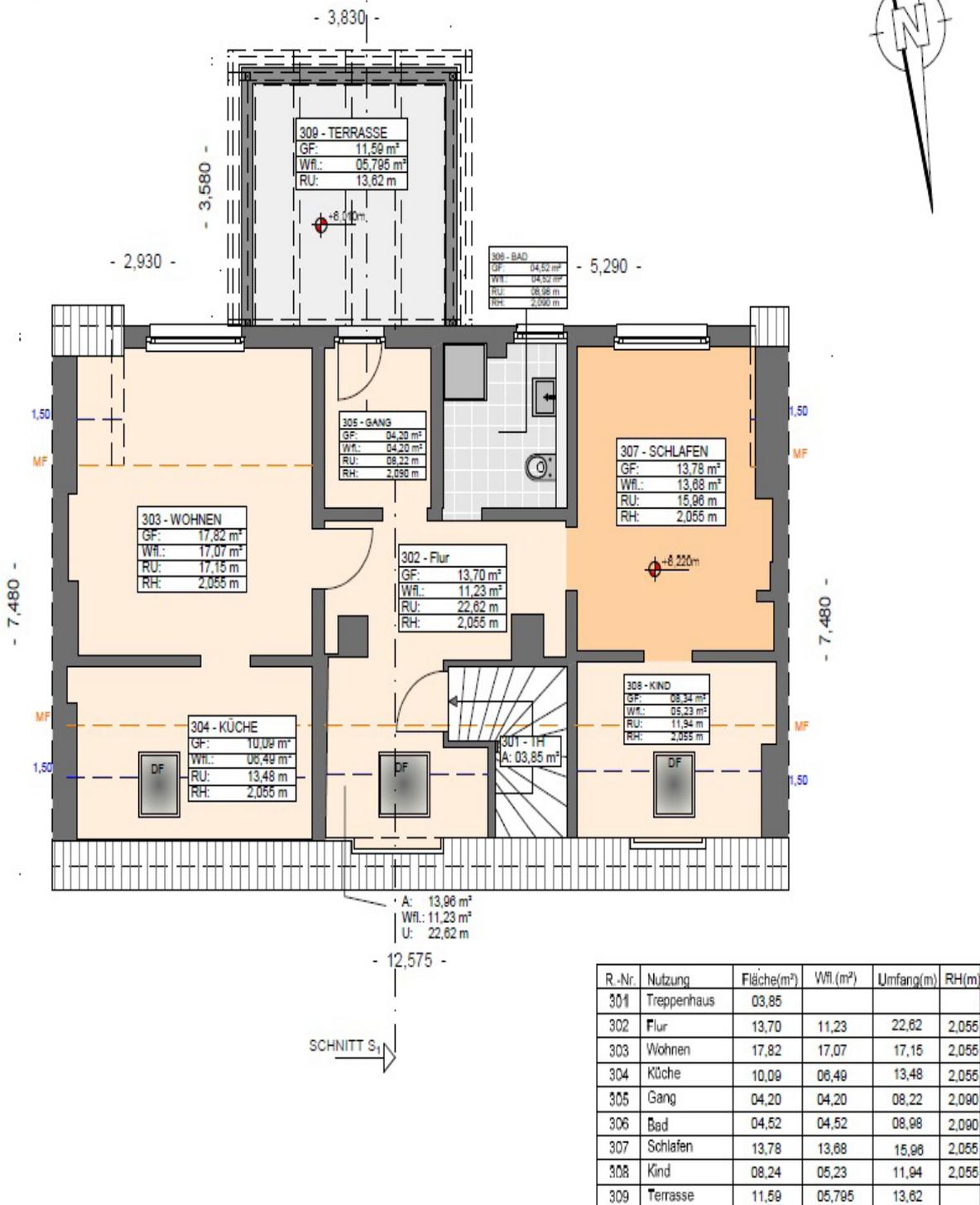
Obergeschoss



R.-Nr.	Nutzung	Fläche(m²)	Wfl.(m²)	Umfang(m)	RH(m)
201	Treppenhaus	02,81			
202	Flur	04,82	04,82	08,79	2,970
203	Wohnen	21,24	21,24	18,85	2,985
204	Küche	12,33	12,33	15,09	2,985
205	Gang	04,21	04,21	08,24	2,970
206	Wintergarten	10,65	10,65	13,06	2,870
207	Schlafen	18,33	18,33	17,25	2,970
208	Bad	08,29	08,29	11,73	2,970

Grundriss Obergeschoss

Dachgeschoss



Grundriss Dachgeschoss

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

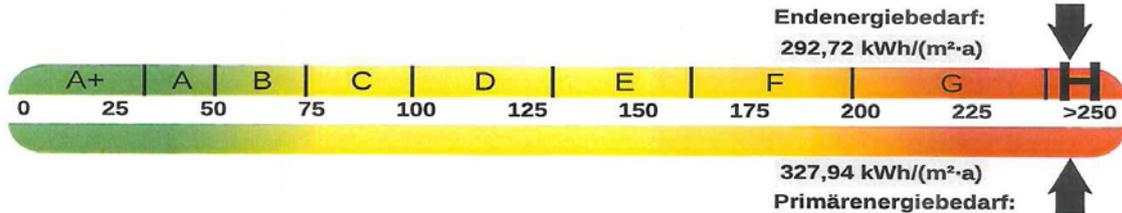
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: SN-2025-005683698

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 77,76 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle HT³

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) Eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach §31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach §50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

292,72 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien²: für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71 b bis h GEG⁴

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71 b)
- Wärmepumpe (§ 71 c)
- Stromdirektheizung (§ 71 d)
- Solarthermische Anlage (§ 71 e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71 f, g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71 h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71 h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

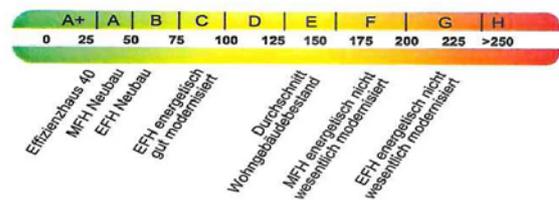
Art der erneuerbaren Energie	Anteil der Wärmebereitstellung ⁵	Anteil EE der Einzelanlage ⁶	Anteil EE aller Anlagen ⁷
Summe⁸:			

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹:

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰
Summe⁸:	
	%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG läßt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro m² Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ Mehrfachnennungen möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

Energieausweis

■ VERKAUF

Alle Eckdaten im Überblick

Objektart	Einfamilienhaus
Ort	Stadt Wehlen
Wohnfläche	ca. 270 m ²
Grundstücksfläche	ca. 470 m ²
Zimmer	8
Bauart	Massiv / 1897
Heizungsart	Gas
Ausstattung	Terrassen ruhiger Innenhof PKW Stellplätze Unterkellert Bäder mit Dusche und Wanne Garten vom 1 bis zum 3 Familienhaus ist alles möglich
Zustand	gepflegt
Verfügbarkeit	nach Kauf
Besichtigung	nach Vereinbarung
Kaufpreis	269.000,00 EUR
Provisionsatz	3,57 % inkl. MwSt

Kurzbeschreibung

Willkommen in einem außergewöhnlichen Objekt mit beeindruckender Wohnfläche!

Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, ein großes Zuhause mit viel Potenzial nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten.

Das Gebäude verfügt über 3 Wohnebenen und ist vollständig unterkellert. Im Kellergeschoss befindet sich der HWR, der große Hobby-/Partyraum sowie die Heizung, welche in 2019 erneuert wurde. Ebenfalls findet man hier den Zugang zum ruhigen Innenhof.

Im ca. 120 m² großem Erdgeschoss befinden sich mehrere Wohn.- bzw. Schlafzimmer, ein Wintergarten, ein Gäste-WC, ein Bad mit Dusche und Wanne sowie eine Küche und verschiedene Terrassen.

Im Obergeschoss mit ca. 81m² findet man ein Wohn. sowie 1 Schlafzimmer, Küche, Bad und einen Wintergarten. Diese Etage muß komplett erneuert werden.

Das Dachgeschoss verfügt, mit einer Größe von ca. 70 m², über ein Wohnzimmer, ein Bad, 2 Schlafzimmer, eine Küche sowie eine große Terrasse.

Je nach den eigenen Ansprüchen, ist das Haus aktuell gut bewohnbar, sollte aber dennoch einer grundlegenden Renovierung unterzogen werden. Denn mit der richtigen Vision und handwerklichem Geschick können Sie hier ein wahres Traumhaus erschaffen. Es ist sowohl als Einfamilienhaus als auch als Zweifamilienhaus nutzbar.

Direkt gegenüber dem Haus, finden Sie auf dem zweiten, im Preis enthaltenen Flurstück, Ihren Rückzugsort mit Garten, terrassiertem Grundstück und den PKW Stellplätzen. Hier kann bei Bedarf auch ein Carport errichtet werden.

Dieses Haus mit ca. 270 m² Wohnfläche bietet Ihnen die seltene Chance, ein einzigartiges und großzügiges Zuhause nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

Wenn Sie auf der Suche nach einem Projekt sind, das Sie mit persönlichem Stil und handwerklichem Können verwirklichen können, ist dieses Haus genau das Richtige für Sie.

Finanzierung

Sollten Sie Fragen zur Finanzierung der Immobilie haben, so sprechen Sie uns bitte an. Gerne stellen wir für Sie einen Kontakt zu unseren Finanzierungs- und Bankpartnern her.

Provisionsanspruch

Die Firma GEVA-Unternehmensgruppe GmbH hat Ihnen für diese Immobilie eine Gelegenheit zum Kauf/zur Miete vorgestellt und nachgewiesen. Sollte es infolgedessen für dieses Objekt zu einem Kauf-/Mietvertragsabschluss mit der Eigentümerseite kommen, wird hiermit darauf hingewiesen, dass Nachweis bzw. Vermittlung ausschließlich durch die Firma GEVA-Unternehmensgruppe GmbH zustande kamen und somit wird, im Falle des Zustandekommen eines Kauf-/Mietvertrages, die nachfolgende aufgeführte Maklercourtage fällig und zahlbar.

Maklercourtage

Die Höhe der dem Käufer oder Mieter an die Firma GEVA-Unternehmensgruppe GmbH zu entrichtende Provision/Maklercourtage beträgt:

im Fall des Erwerbes einer Immobilie

3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises.

Diese Provision/Maklercourtage ist verdient und fällig bei Abschluss des Kaufvertrages.

im Fall einer Vermietung

2 Nettomonatsmieten zzgl. gesetzl. MwSt..

Diese Provision/Maklercourtage ist verdient und fällig bei Abschluss des Mietvertrages.

Hinweis

Der Eigentümer hat uns beauftragt, den Verkauf/die Vermietung seiner Immobilie zu koordinieren und zu vermitteln. Auf Wunsch des Eigentümers und aus formellen Gründen bitten wir ausdrücklich von Direktkontakten abzusehen und Besichtigungstermine sowie Informationsgespräche ausschließlich über unser Haus zu vereinbaren.

Unsere Exposés sind streng vertraulich. Eine Weitergabe dieses Angebots, einschließlich aller Informationen und Unterlagen an Dritte, ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Firma GEVA-Unternehmensgruppe GmbH zulässig. Jegliche unbefugte Weitergabe unseres Verkauf-/Vermietungsangebotes an Dritte verpflichtet zum Schadensersatz in Höhe der vollen Maklerprovision. Die Angaben zum Objekt erfolgen im Namen unseres Auftraggebers und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltenlich Irrtümer, Zwischenverkauf und- vermietung und sonstiger Zwischenverwertung.

KONTAKT

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner



Stefan Ullrich

Immobilienkaufmann (IHK)
Immobilienberater

Telefon 03501 5322-227
Fax 03501 5322-63
Mobil 0162 9800447
E-Mail s.ullrich@gevagruppe.de



Amelie Ziegan

Immobilienkauffrau (IHK)
Immobilienberaterin

Telefon 03501 5322-226
Fax 03501 5322-63
Mobil 0162 9622878
E-Mail a.ziegan@gevagruppe.de

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) gemäß §§ 305 ff. BGB

GEVA Unternehmensgruppe GmbH

Die GEVA Unternehmensgruppe GmbH bietet ihre maklervertragliche Dienstleistungen (Maklergeschäft Verkauf/ Vermietung) ausschließlich auf der Grundlage der nachstehenden allgemeinen Geschäftsbedingungen an.

§1 Gegenstand und Grundlagen unserer Tätigkeiten

Unternehmensgegenstand der GEVA Unternehmensgruppe GmbH – nachstehend Gesellschaft genannt-, ist die Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über:

Grundstücke, grundstückgleiche Rechte, Wohnräume, gewerbliche Räume; Darlehen; den Erwerb von sonstigen öffentlichen angeboten Vermögensanlagen, die für die gemeinsame Rechnung der Anleger verwaltet werden; den Erwerb von öffentlichen angeboten Anteilen an einer Kapitalgesellschaft oder Kommanditgesellschaft und von Verbrieften Forderungen gegen eine Kapital-oder Kommanditgesellschaft; Vorbereitung/Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr in eigenem Namen für eigene oder fremde Rechnung unter Verwendung von Vermögenswerten von Erwerbern, Mietern, Pächtern, sonstigen Nutzungsberechtigten oder von Erwerbern um Erwerbs-oder Nutzungsrecht; wirtschaftliche Vorbereitung/Durchführung von Bauvorhaben als Baubetreuer im fremden Namen für fremde Rechnung.

Der Gesellschaft ist für die Ausübung ihrer Tätigkeiten nach §34c der Gewerbeordnung (GewO) die Genehmigung erteilt.

Der Gesellschaft obliegt die Beachtung der Verordnung über die Pflichten der Makler, Darlehns-und Anlagevermittler, Bauträger und Baubetreuer (Makler-und Bauträgerverordnung – MaBV)

§2 Rechtliche Ausgestaltung der Tätigkeiten

Die Gesellschaft nimmt Ihre Tätigkeiten sowohl in direktem als auch im indirektem Vertragsverhältnis zum Anbieter/Auftraggeber auf.

Vertragliche Bindungen zum Kundenklientel in o.g. Tätigkeitsberichten werden regelmäßig, ausgenommen des Käufer-oder Verkäufermakler-bzw. Finanzierungsvermittlungsvertrages nicht eingegangen.

Für den Fall, dass ein Makler-, Beratungs-, Auskunfts-, Finanzierungs-oder sonstige Vertrag zwischen der Gesellschaft und dem Kundenklientel ausdrücklich geschlossen oder stillschweigend zustande gekommen sein sollte, gelten hierfür – ebenso wie für das Zustandekommen und den Inhalt eines gesetzlichen Schuldverhältnisses einer Rechtsbeziehung aufgrund der Vorschriften der §§823, 826 BGB – die nachstehenden Regelungen.

§3 Umfang der Tätigkeiten

Die Tätigkeiten der Gesellschaft erfolgt ausschließlich auf der Grundlage der Gesellschaft von den Anbietern überlassen und von der Gesellschaft an das Kundenklientel übermittelten Informationen, Prospekten und sonstigen Unterlagen.

Die Gesellschaft hat zur Überprüfung der Materialien im Hinblick auf die rechtliche, steuerliche und wirtschaftliche Realisierung der angeboten Leistungen keine eigenen Gutachten durch Rechtsanwälte, Steuerberater bzw. Wirtschaftsprüfer eingeholt. Sie hat zur Feststellung der Ordnungsgemäßheit der Informationen, Materialien und Aussagen auch keine Untersuchungen zum Zweck der Aufklärung des tatsächlichen Sachverhältnis vorgenommen bzw. vornehmen lassen und diesbezüglich auch keine Informationen bei Dritten abgefragt.

Die Gesellschaft gibt lediglich wahrheitsgemäß und vollständig ihr zur Verfügung gestellten Informationen ihrer Vertragspartner an das Kundenklientel weiter.

Dieser Umfang an Tätigkeiten bezieht sich auch auf die Organe der Gesellschaft und sonstigen Mitarbeiter. Soweit die jeweiligen Anbieter nicht die §§ 10 und 11 MaBV geregelten Informationen im Prospekt niederlegen haben, ist die Regelung des §11 MaBV von der Gesellschaft nicht zu Beachten.

Es ist die Pflicht des Auftraggebers, die GEVA Unternehmensgruppe GmbH unverzüglich über Veränderungen seiner Interessenslage zu informieren.

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) gemäß §§ 305 ff. BGB

§4 Provisionsanspruch

Die Gesellschaft bezieht ihre Provisionen von vorbenannten Anbietern und vom Kundenklientel auf der Grundlage der mit denen geschlossenen Verträge.

Grundsätzlich gilt, so in separaten Verträgen nichts anderes vereinbart wurde, folgendes;

Mit dem Abschluss eines notariellen Kaufvertrages oder dem Abschluss eines Mietvertrages durch den Nachweis oder die Vermittlung von GEVA Unternehmensgruppe GmbH ist zu deren Gunsten eine Maklergebühr verdient und fällig. Eine Provision ist für den Nachweis oder die Vermittlung zu zahlen. Für den Provisionsanspruch ist nicht relevant, ob die letztendlich erzielten Konditionen mit den ursprünglichen Vertragsbedingungen des Auftraggebers übereinstimmen. Das gilt ebenso für Personen und Gesellschaften, die mit dem nachgewiesenen Kunden in wirtschaftlichen oder persönlichen Zusammenhang stehen.

Die GEVA Unternehmensgruppe GmbH hat ein Recht auf Anwesenheit bei Vertragsabschluss bzw. bei Beurkundung des Vertrages. Erfolgt ein Vertragsabschluss ohne Anwesenheit der GEVA Unternehmensgruppe GmbH, so ist dieser vom Auftraggeber unverzüglich Auskunft über die Vertragspartner und die Vertragskonditionen zu erteilen. Die GEVA Unternehmensgruppe GmbH hat Anspruch auf Erhalt einer Vertragsabschrift.

Die Provisionen berechnen sich wie folgt:

- Verkauf 6 % zzgl. MwSt. (Basis: Gesamtverkaufspreis der Immobilie)
- Vermietung 2 Monatsmieten zzgl. MwSt. (Immobilien zur privaten Nutzung)
- Vermietung 3 Monatsmieten zzgl. MwSt. (Immobilien zur gewerblichen Nutzung)
- Die Gesellschaft ist jedenfalls bei Bestehen vertraglicher Beziehungen zum Kundenklientel auch berechtigt, für Vertragspartner des Kundenklientels oder sonstige Beteiligte Dritte auf Provisions- oder Honorarbasis tätig zu werden.

§5 Schadensersatz

Eine Gewähr für den Inhalt von Materialien, Prospekten und Vertragsunterlagen sowie die im Zusammenhang mit der Vermittlung gegebenen Informationen kann die Gesellschaft, soweit gesetzlich zugelassen, nicht übernehmen; ebenso die wirtschaftlichen Erfolge der vermittelten und erbrachten Leistungen. Auch kann keine Gewähr aus einem besonderen Vertrauen in die Gesellschaft und ihrer Geschäftsführung hergeleitet werden. Der Klient und Kunde ist sich bewusst, dass mit jeder Investition unkalkulierbare Risiken verbunden sind.

Die Gesellschaft nimmt keine Haftung für den Schaden, der aufgrund leichter fahrlässiger Verletzungen eines möglichen Vertrages bei dem Klienten und Kunden entsteht.

Dieser Haftungsausschluss umfasst auch daneben oder isoliert Schadensersatzansprüche aus gesetzlichen Schuldverhältnissen, insbesondere culpa in contrahendo und aus unerlaubter Handlung.

Der Abschluss bezieht sich auch auf die Haftung, die der Gesellschaft aufgrund der Tätigkeiten ihrer Organe und Mitarbeiter auferlegt wird.

Im übrigen haftet die Gesellschaft nur für Grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz.

§6 Verjährung

Schadensersatzansprüche aus Vertrag und gesetzlichen Schuldverhältnis, die gegen die Gesellschaft gerichtet sind, verjähren in drei Jahre nach Ablauf des Zeitpunktes, in welcher der Klient und Kunde der Berechtigung seines Anspruchs Kenntnis erlangt.

§7 Bestandsklausel

Sollte eine der vorstehenden Geschäftsbedingungen unwirksam sein, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bedingungen dadurch nicht berührt; die unwirksamen Geschäftsbedingungen ist durch einen ihrem wirtschaftlichen und rechtlichen am nächsten kommenden Geschäftsbedingungen zu ersetzen.