

# Exposé

## Einfamilienhaus in Chemnitz

**Familienidyll am Stadtrand mit großem Garten und ELW/  
Büro-Etage ...IM BIETERVERFAHREN!**



Objekt-Nr. OM-264101

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1 €**

09128 Chemnitz  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.205,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	36,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Beschreibung:

Einfamilienhaus Baujahr 1998-2000 mit separater Einliegerwohnung (vermietbar) und getrennten

Zugängen auf ca. 1205m<sup>2</sup> Grundstück in Südhanglage.

Der Hauptwohnbereich und das Gebäude sind nach Südost bis Nordwest ausgerichtet.

Eine großzügige Garage für einen Mittelklasse-PKW ist an das Gebäude angegliedert. Die Garage ist

mit einem Lagerraum überdacht. Neben der Garage besteht die Möglichkeit zur Abstellung eines

weiteren PKW in Hausnähe. Es gibt einen weiteren PKW-Stellplatz auf dem Grundstück, der der

Einliegerwohnung zugeordnet ist.

Die Hangneigung ist exponiert, aber durch Terrassenanlage in 3 großen Stufen zu den Wohnbereichen passend begradigt und raumtrennend bepflanzt.

Wohnflächen:

Hauptwohnung 1.Etage und Dachgeschoss ca. 130m<sup>2</sup> bestehend aus:

EG: Wohnzimmer-Esszimmer-Küche mit Speisekammer im amerikanischen Stil räumlich zusammenhängend und komplett gefliest; 1 Raum seitlich des Eingangsbereiches(Laminatboden);

große Diele mit Windfang (gefliest)

DG: (Drempelhöhe ca. 1m, im Bad 1,5m) Bad/Toilette mit Eckbadewanne und separater Dusche, 3

Wohnräume (Laminat), zwei davon mit Zugang zur Loggia

Hierzu im Untergeschoss: HWR; Heizraum mit Tankraum beides über Kellertreppe direkt zugänglich

Einliegerwohnung Untergeschoss ca. 50m<sup>2</sup> (gefliest) : Zugang ebenerdig separat; Eingangsbereich

mit Diele, von da aus 2 Wohnräume (diese mit Laminat), von der Diele aus Bad mit kleiner Eckbadewanne und integrierter Dusche, Küche mit Einbauküche inkl. Elektrogeräte, ein geschlossener Abstellraum, Abstellnische mit halber Höhe (Treppenraum) erreichbar. Die Küche

hat auf der Hangseite ein vollwertiges Wohnraumfenster mit Tageslicht.

Außenanlage:

Die Hauptwohnung schließt an einen großen Terrassenbereich mit Ausblick über das Tal in Richtung

Erzgebirge, rückseitig schließen sich Landwirtschaftsflächen an. Es gibt einen kleinen Teich mit

Bachlauf neben dem Sitzplatz. Hinter dem Gebäude befindet sich neben einem umlaufenden

Plattenweg noch Lagermöglichkeit für Kaminholz o.ä. . Die äußeren Grundstücksseiten sind mit einer

immergrünen Hecke gegen Einblicke geschützt. Die Bepflanzung umfasst auch Schatten spendende

ca. 10-25 Jahre alte mittelhohe Bäume, die ebenfalls Sichtschutz, Windschutz und Schattenbereiche bieten. Es gibt abseits

einen mittelgroßen Hundezwinger aus natürlich eingepassten Baumaterialien.

## **Ausstattung**

Es sind zeitnah kleinere Instandhaltungsarbeiten und ggf. individueller Umbau angezeigt.

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## **Sonstiges**

Das Gebäude ist in massiver Bauart errichtet (Porenbeton auf WU-Betonplatte) mit Filigrangeschossdecken, groß dimensioniertem Pfettendachstuhl und einer Vollschalung im Dachbereich. Somit sind individuelle Anpassungen und Erweiterungen problemlos.

Anfragen zur Besichtigung bitte unter Angabe eines Richtpreis-/Mindestgebotes als Verhandlungsbasis.

## **Lage**

Südlicher Vorstadtbereich von Chemnitz mit Blick ins Erzgebirge, Zentrum Chemnitz 8km, Infrastruktur Stadtrand "Adelsberger Zeile" 4km, Kaufland Gornau 4km, Entfernung B174 1,5km / nicht im Sicht- und Hörbereich, Sternmühlental 2km, 2 Reiterhöfe 0,5km, 3x Gastronomie im fußläufigen Bereich, Kindergarten, Schule, Buslinie 56

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 01.11.2020

Bitte Unterlagen per Upload bereitstellen.

Registriernummer noch keine

1

### Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse			
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>2</sup>	2000		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>2,4</sup>	2000		
Anzahl Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (AN)	216,00 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Heizöl		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Heizöl		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schächtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Geliferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)		

### Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen - siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Günter Darr  
Amzelweg 40  
56593 Horhausen

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

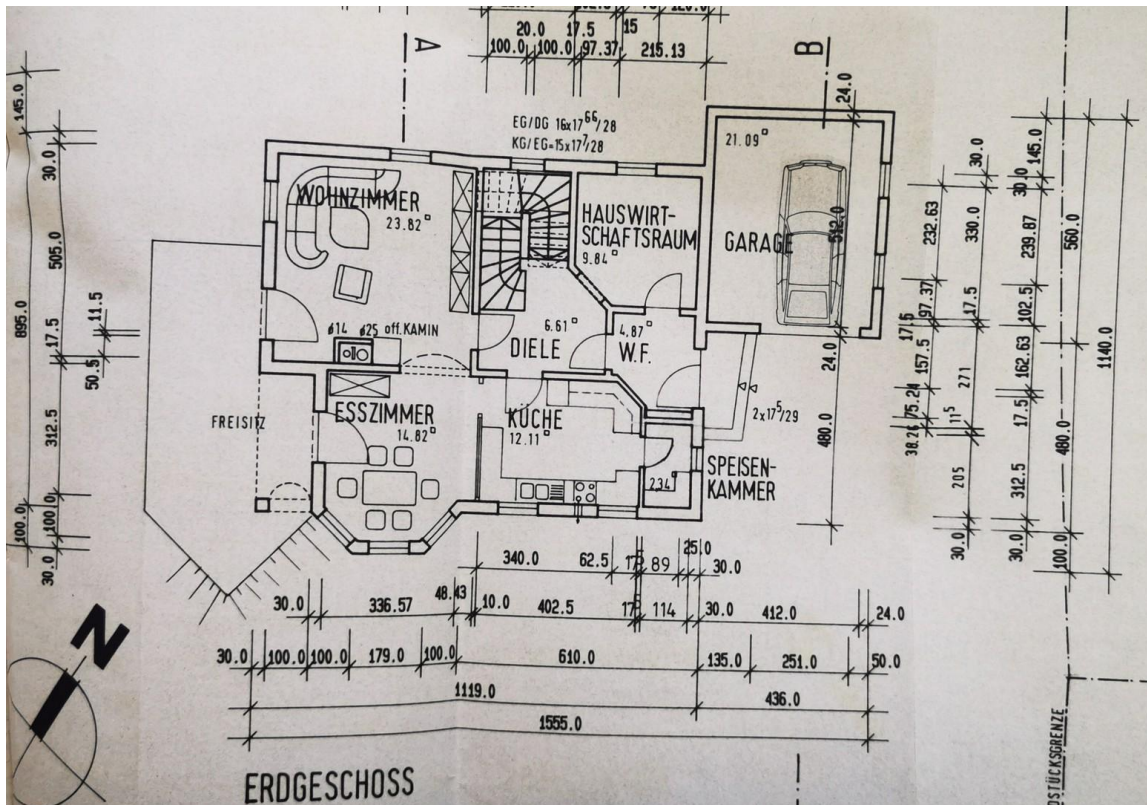
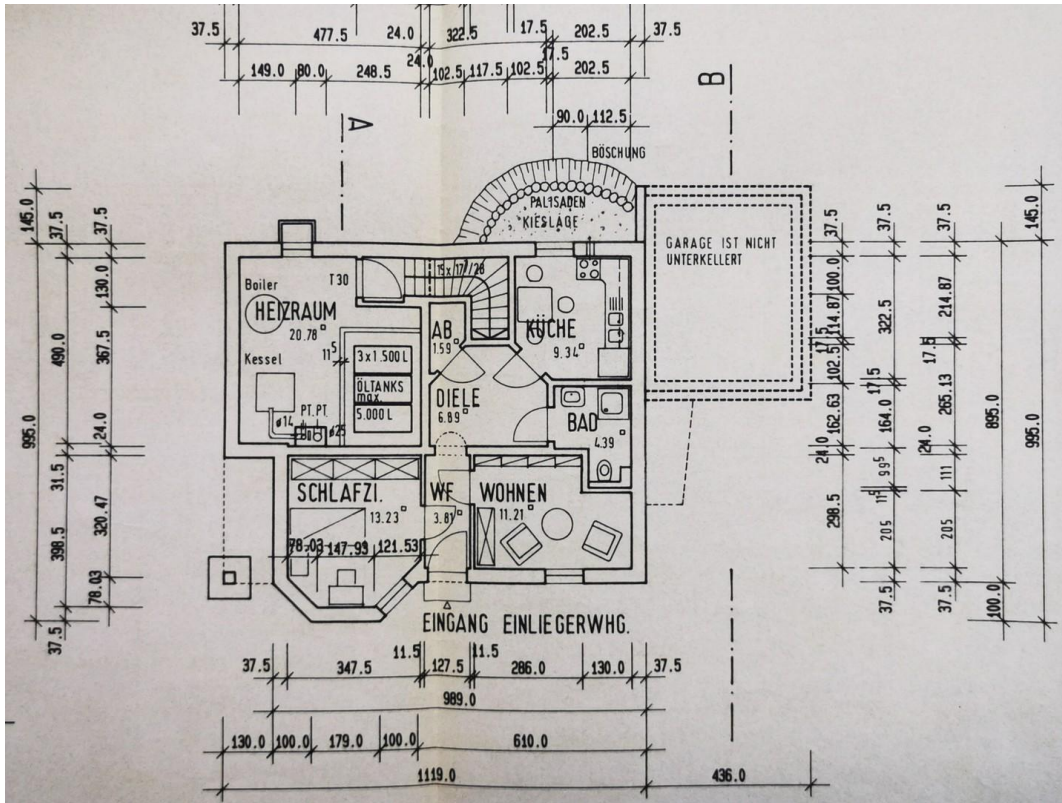
<sup>2</sup> nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

