

# Exposé

## Einfamilienhaus in St. Egidien

### **MAKLERFREI\_Traumhaftes Einfamilienhaus mit 2 ELW mitten im Grünen**



Objekt-Nr. **OM-304124**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **530.000 €**

09356 St. Egidien  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	2.867,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	7
Zimmer	10,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	329,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	410,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer besonderen Immobilie? Sie wollen Haus und Grundstück nicht von der Stange, sondern individuell geplant und gebaut und dennoch offen für Ihre eigenen Gestaltungsmöglichkeiten? Haben Sie noch Träume und Pläne und wollen dennoch sofort einziehen? Dann haben wir genau die richtige Immobilie für Sie!

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit 2 Einliegerwohnungen (ELW N° 1: Ausbaureserve, ELW N° 2: belegt) bietet nicht nur ausreichend Platz für Ihre Familie, sondern ist auch umgeben von einem wunderschönem großen Grundstück von fast 3.000 m<sup>2</sup>, das zum Spielen, Entspannen und Gärtnern einlädt. Die Kombination aus Raum, Ruhe und Flexibilität ist atemberaubend.

Die Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Mehrgenerationenhaus, zur Vermietung einer Einheit oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten – hier sind Sie flexibel und können alles nach Ihren Wünschen gestalten.

Ein weiterer Pluspunkt ist das großzügige Grundstück, welches Raum für vielfältige Aktivitäten im Freien bietet. Genießen Sie Grillabende auf der Terrasse, gestalten Sie Ihren eigenen Gemüsegarten oder beobachten Sie die Kinder beim Spielen. Schlendern Sie durch den Garten, atmen den Duft von Stauden und Rosen ein und genießen den Sonnenuntergang...

Die geschützte Lage am Feldrand in einer ruhigen Umgebung macht dieses Anwesen besonders attraktiv. Da es von der Straße nicht direkt einsehbar ist, sind Privatsphäre und Exklusivität garantiert...

Wenn Sie auf der Suche nach einem geräumigen Immobilie mit viel Potenzial und einem beeindruckenden Grundstück sind, dann sollten Sie sich dieses Angebot nicht entgehen lassen! Da wir Ihnen auf Wunsch gern die Einbauküche im Haupthaus überlassen, können Sie sofort einziehen!

Bitte beachten Sie:

Kauf und Verkauf einer Immobilie sind Vertrauenssache. Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben und Sie das Exposé gern lesen möchten, dann füllen Sie bitte die „Freiwillige vertrauliche Selbstauskunft“ aus und senden Sie uns diese vorab zu.

## Ausstattung

Das Gebäude befindet sich in einem sehr gutem Zustand, die Außenfassade wurde 2022 komplett saniert, außerdem auf der Sonnenseite Holz-Alu-Fenster eingebaut. Die großzügigen Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und bieten Ihnen einen atemberaubenden Blick über die umliegende Natur. Die unverbaubare Aussicht ist wirklich ein Highlight dieses Angebotes und verleiht dem Haus eine besondere Note.

Das Gebäude ist komplett mit Fußbodenheizung ausgestattet - der Nutzung regenerativer Energien sind somit keine Grenzen gesetzt. Es gibt einen wunderbaren Kamin, der in die Wand zwischen Wohn- und Esszimmer gesetzt ist und daher nicht nur die beiden Räume, sondern das ganze Erdgeschoss mit Wärme und Flammenspiel versorgt. Alle Fenster sind mit elektrischen Rollläden versehen (gedämmte Alujalousien).

Ein weitere highlight der Immobilie: es fallen keine Abwassergebühren an, da das Schmutzwasser nach der vollbiologischen Kleinkläranlage verrieselt.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Immobilie befindet sich im Einzugsgebiet der Gemeinde St. Egidien. Größere Orte wie die Hohenstein-Ernstthal, Lichtenstein, Glauchau sind in wenigen Autominuten erreichbar und auch die Städte Chemnitz und Zwickau erreicht man in 20 Minuten. Profitieren Sie von einer perfekten Balance zwischen Landleben und städtischer Anbindung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	107,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



große Terrasse



# Exposé - Galerie



Blick von der Terrasse



Gemüsebeet



# Exposé - Galerie



Streuobstwiese



;))



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Wohnen



# Exposé - Galerie



Bibliothek



Erdgeschoss\_Wohnen



# Exposé - Galerie



Erdgeschoss\_Wohnen



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



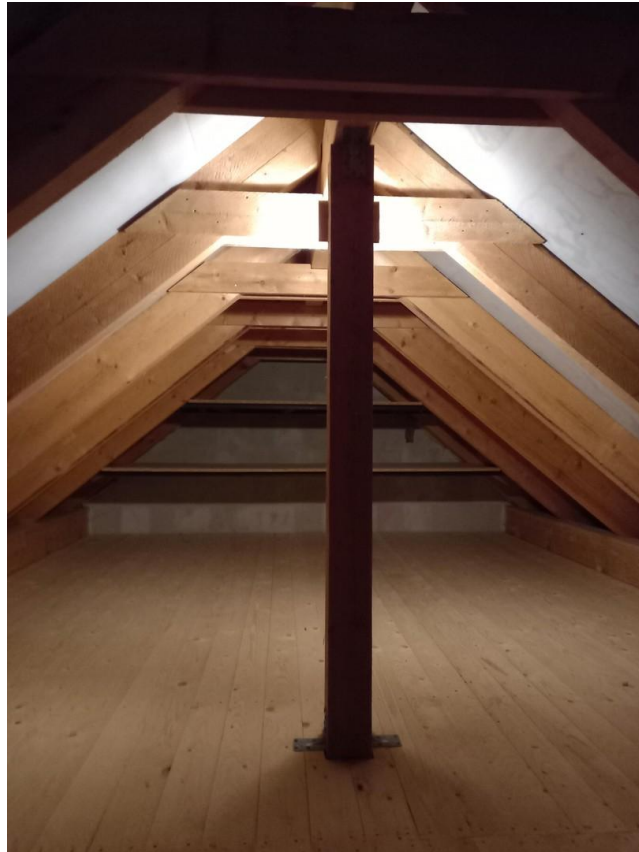
Badezimmer



großzügiges Gäste-WC



# Exposé - Galerie



Dachboden mit großem Stauraum



Ausbaureserve



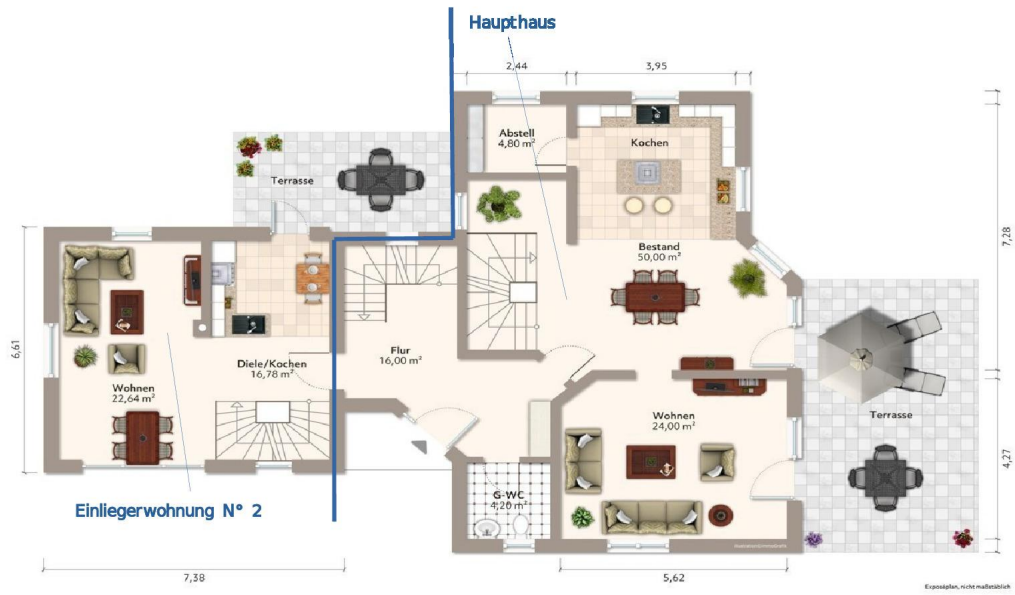
# Exposé - Galerie



Gartenbeete

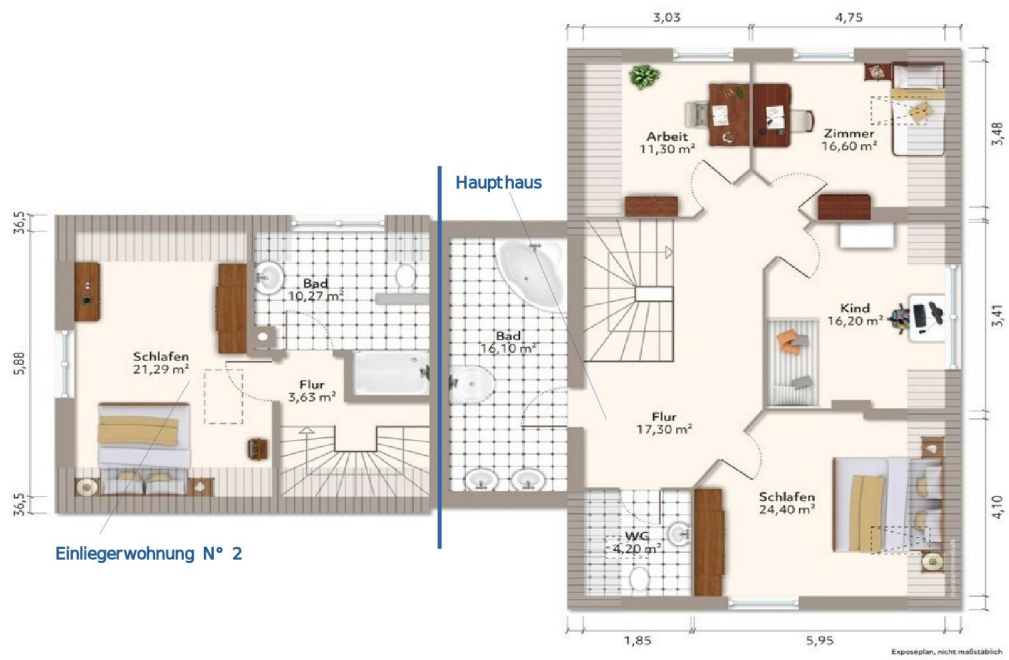


# Exposé - Grundrisse



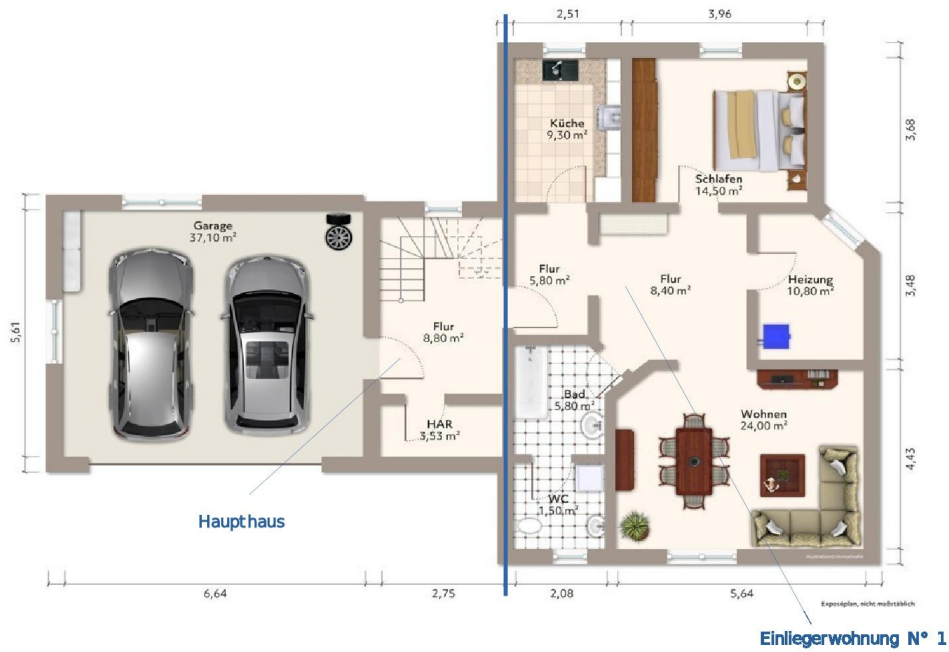


# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Anhänge

1. Selbstauskunft, freiwillig

## Vertrauliche Selbstauskunft des Kaufinteressenten (freiwillig!)

	Kaufinteressent	Partner
Name (+Geburtsname)		
Geburtsdatum		
Nationalität / Staatsangehörigkeit		
Familienstand		
Anzahl der Personen, die in einziehen werden		
wir besitzen folgende Haustiere		
derzeitige Anschrift PLZ_Ort Straße		
Telefon-Nr.		
eMail-Adresse		
Beruf		
beschäftigt als		
Anschrift des Arbeitsgebers		
beschäftigt seit		
monatliches Nettoeinkommen		
Liegt eine Bank-Finanzierungszusage vor?		
Haben Sie Mietzinsschulden oder Schulden aus Betriebskostenabrechnungen?		
Gibt es etwas, dass die Immobilien unbedingt haben sollte?		

### **Bemerkungen/ Kommentare: bitte benutzen Sie die Rückseite**

Die Angaben in der Selbstauskunft entsprechen den Tatsachen. Der Verkäufer hat das Recht zur Überprüfung der gemachten Angaben, da diese ein wesentlicher Bestandteil der Immobilienvergabe sind.

Ich/Wir versichern, dass in den letzten 5 Jahren weder ein Konkurs- noch ein Vergleichsverfahren über mein Vermögen eröffnet bzw. die Eröffnung des Konkursverfahrens mangels Masse abgewiesen noch eine eidesstattliche Versicherung über meine/unsere Vermögensverhältnisse abgegeben wurde oder Haftbefehl zur Erzwingung einer solchen Versicherung eingegangen ist oder entsprechende Verfahren derzeit anhängig sind.

---

Ort, Datum

Unterschrift Kaufinteressent/in

Partner