

# Exposé

## Einfamilienhaus in Grimma

### Hochwertiges Einfamilienhaus mit Pool, Wintergarten, Kamin und Sauna



Objekt-Nr. **OM-325835**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **549.000 €**

Ansprechpartner:  
Marco Kratz

04668 Grimma  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1997	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	845,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	5,00	Garagen	3
Wohnfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Carports	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zu Hause ist da, wo nicht nur der Schlüssel passt, sondern auch das Herz sich wohlfühlt!

Dieses 1996 gebaute teilklimatisierte 200 qm großes Einfamilienhaus mit einer eingezäunten Grundstücksfläche von 845 qm lässt keine Wünsche offen.

Im Eingangsbereich befinden sich eine große Toreinfahrt mit Carport und ein kleines Garten/-Gerätehaus mit kleiner Werkstatt und Außen-WC. Wenige Schritte außerhalb des Grundstückes befindet sich eine Doppelgarage.

Die untere Etage umfasst einen großzügig offenen neuen Wohn- & Küchenbereich. Von da aus gelangen Sie auf die überdachte und mit Koniferen eingegrenzte 24 qm große Terrasse, welche nicht nur im Sommer zum verweilen einlädt. Eine Wohnstube mit Kamin mit Blick in den Garten, ein Wirtschaftsraum, ein Gäste WC, sowie ein bezaubernder, urgemütlicher Wintergarten mit Blick ins Grüne runden das Erdgeschoss ab.

In der oberen Etage befindet sich das Schlafzimmer mit Blick auf Feld und Wald, 2 als Kinderzimmer nutzbare Räume, ein hochwertiges neues Bad mit Badewanne inklusive TV, Dusche und Fußbodenheizung.

Der liebevoll und zum wohlfühlen ausgebauter Kellerbereich mit Kaminofen und Ausgang zum Pool verwöhnt Sie mit Sauna und einem großzügigen Relaxraum.

Ergänzend finden Sie im Untergeschoss einen großen Trockenraum mit Einbauschränken, sowie ein vollwertiges Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken.

Durchaus ist dieser Bereich als Einliegerwohnung nutzbar.

Das Grundstück umfasst im hinteren Teil, neben einer freien Terrasse mit Natursteinen, einen hochwertig überdachten Pool mit Gegenstromanlage und Heizung, welcher auch nach der Sauna zum Entspannen einlädt. Die gesamte Technik befindet sich in einem Poolhaus.

Einziehen und wohlfühlen.

Wir freuen uns auf eine Besichtigung mit Ihnen.

## Ausstattung

Ausstattung:

- teilklimatisiert (Klimaanlage im Schlafzimmer, Wohnzimmer und Wintergarten)
- Parkett im Wohnzimmer und Obergeschoss
- Fußbodenheizung im Bad und im Wintergarten
- Bodentiefe Fenster im Wintergarten
- Kamin im Wohnzimmer
- Kaminofen im Untergeschoss
- Sauna
- Pool mit Wärmepumpe und Gegenstromanlage, elektrischer Überdachung
- zwei kleine Gewächshäuser und ein Hochbeet
- Terasse überdacht und zusätzlicher elektrischer Markise
- E-Auto-Ladestation
- Alarmanlage
- Videoüberwachung

- Biokläranlage
- SAT-Anlage
- Internet: 16.000 kBit/s
- Glasfaserausbau ab 2024

Dies ist ein Privatverkauf. Es fällt keine Maklerprovision an.

Wir wünschen keine Makleranfragen.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Immobilie befindet sich mitten im wunderschönen Muldental ca. 4 km von Grimma entfernt.

Fahrradwege, Autobahnanbindung an die A14 nach Leipzig oder nach Dresden, Nahverkehr (Schulbus) und die Ausflugsziele wie z.B. Kloster Nimbschen, die Wasser- und Schiffsmühle sind in kurzer Zeit erreichbar. In Grimma finden Sie mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und einen Kindergarten, einige Museen, eine gute medizinische Versorgung, diverse Erholungs- und Sportmöglichkeiten (u. a. mehrere Fitnessstudios).

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	103,68 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Gästezimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Überdachte Terrasse

# Exposé - Galerie



Außenbereich

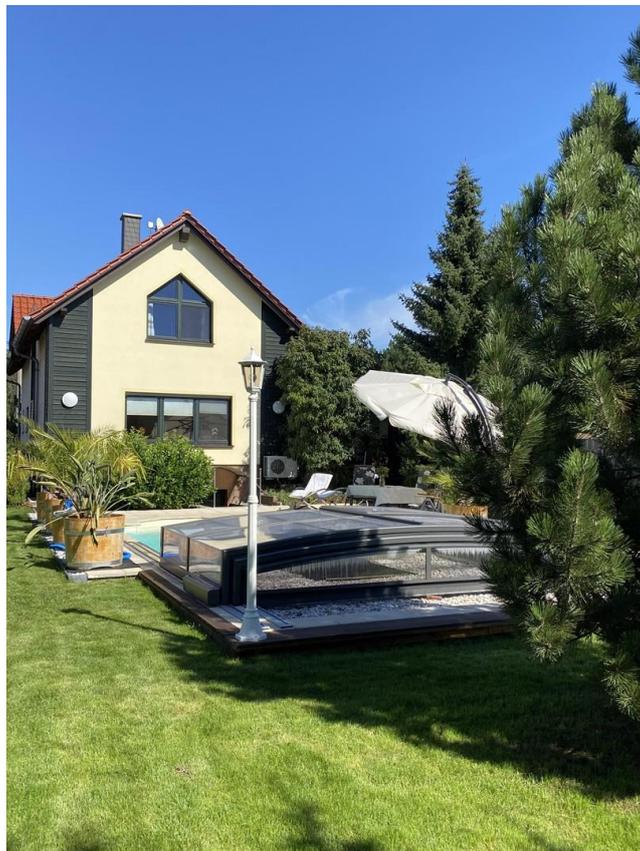


Wintergarten

# Exposé - Galerie



Sauna



Garten