

Exposé

Einfamilienhaus in Freiberg

**EFH, voll unterkellert, ruhig, zentral, provisionsfrei,
Sanierungsbedarf**



Objekt-Nr. OM-329437

Einfamilienhaus

Verkauf: **315.000 €**

Ansprechpartner:
Ute K.

Claußallee 9
09599 Freiberg
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	474,00 m²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	1	Schlafzimmer	5
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	125,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	238,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hier können Sie Ihre Wohnträume für alle Lebensphasen auf einen Ruck oder nach und nach verwirklichen!

Erste Besichtigungstermine am 24.+25.3. Bitte mögl. Zeitfenster und einige pers. Infos angeben.

Das großzügig helle und praktisch geschnittene Haus hat alle Wohnräume auf einer Ebene und ist vollständig unterkellert. Es verfügt über eine Wohnfläche von 113 m² im Hochparterre, die sich auf 5 Zimmer, Küche, Bad (mit Fenster, Dusche, Wanne, zwei Waschbecken) sowie ein Gäste-WC verteilt. Hinzu kommen 24 m² Terrasse mit einem Belag aus Naturschiefer, die zu 50% in die Wohnfläche eingehen. Bei Bedarf kann die befestigte Terrassenfläche noch vergrößert werden. Im trockenen Keller stehen noch einmal 113 m² als Nutzfläche zur Verfügung, wobei die zwei großen Kellerräume heizbar sind. Auch in der Garage befindet sich ein Heizkörper. Sämtliche Räume und der Keller sind vom zentralen Flur aus erschlossen, dessen Fußboden mit edlen Travertinplatten belegt ist. Von der Küche und zwei weiteren Zimmern hat man Zugang zur großzügigen, blickgeschützten Terrasse mit Blick in den hinteren Garten, zu dem man auch durch den Keller gelangt. Zwischen Küche und Wohnzimmer gibt es eine praktische Durchreiche.

Im Keller befindet sich eine Garage. Auf der Zufahrt zur Garage ist ausreichen Platz, um ein bis zwei Autos zu parken. Wasseranschlüsse und Abwasser liegen auch im Keller an, so dass neben dem Ausbau der heizbaren Räume auch der Einbau einer Sauna möglich wäre.

Das 1979 fertiggestellte Haus wurde aus Ziegeln und Porenbetonsteinen in Massivbauweise errichtet und verfügt über eine gute und solide Grundsubstanz. Es besteht Sanierungsbedarf. Fenster und Türen sind funktionstüchtig, jedoch noch aus den 70ern. Eine Erneuerung ist für die Energiebilanz empfehlenswert.

Das Flachdach und der obere Wandbereich unter der umlaufenden Attika wurden bereits beim Bau mit ca. 5 cm Styropor gedämmt. Das Dach wurde in den 90ern neu gedichtet und befindet sich weiterhin in gutem Zustand. Im Sommer bleibt es im Haus auch bei extrem hohen Außentemperaturen angenehm kühl, obwohl das Dach stark besonnt und damit ideal für künftige Photovoltaik nutzbar ist.

In den 90ern wurden die Nord- und Ostseiten mit ca. 5 cm ganzflächig gedämmt und ein Niedertemperatur-Gaskessel von Rohleder eingebaut, der nach Aussage der langjährigen Wartungsfirma zwar nicht der effizienteste ist, jedoch von guter Qualität mit verfügbaren Ersatzteilen. Es empfiehlt sich jedoch der Einbau neuer Heizkörper und Rohre.

Die dreiphasigen Elektroleitungen bestehen, typisch für die Bauzeit, aus Aluminium. 2022 wurden Steckdosen und Verteilerdosen neu verpreßt, FI -Schutzschalter sowie ein neuer Sicherungskasten installiert.

Küche und Sanitärräume sowie Böden und Wände der Wohnräume bieten Gelegenheit, eigene Gestaltungswünsche und Träume umzusetzen.

Die vorhandene Einbauküche kann während der Renovierungsarbeiten als Bauküche noch gute Dienste leisten.

Liebhaber von Garten und Natur werden ihre Freude an dem verwunschenen und blickgeschützten Garten haben, dessen Wiesen sich im Frühling mit Schneeglöckchen und Elfenkrokussen schmücken. Unter Obstbäumen und Beerensträuchern sorgen leckerer Bärlauch, pink blühender Balkanstorchschnabel und Efeu das ganze Jahr über für eine grüne und blühende Bodendecke. Die Terrasse lädt zum entspannten Genießen und Feiern mit Freunden ein. Eine riesige Kiwipflanze, Weinstock, Pflaume und Sauerkirsche sorgen für leckere Früchte während ein Blauregen und exotische Sträucher für Blütenpracht sorgen. Das Schaukelgerüst mit Reckstange läßt nicht nur Kinderherzen höher schlagen sondern ist auch zur Befestigung von Wäscheleinen geeignet. Auch im vorderen Garten könnte ein weiterer kleiner Sitzplatz angelegt werden, um die Abendsonne möglichst lange zu genießen.

Ausstattung

Bungalow mit 5 Zimmern, Küche, Bad, Gäste WC

voll unterkellert (6 Räume, davon zwei heizbar (18,1 m² und 27,3 m²) zu Aufenthaltsräumen ausbaubar)

Große Terrasse ca. 24 m² mit Schieferplatten belegt, geht noch zu erweitern.

1 Garage + 1-2 Stellplätze in der Einfahrt

Küche mit Gasherd und Gas-Durchlauferhitzer (Reparaturbedarf-tropft)

Durchreiche zwischen Küche und Wohnzimmer

Bad gefliest mit Fenster, Wanne, Dusche, WC, 2 Waschbecken (renovierungsbedürftig), neuer Gas-Durchlauferhitzer (2021) für Dusche und Wanne im Keller

Gäste WC (renovierungsbedürftig)

Kabelanschluss, DSL-Anschluss, Telefonanschluss

Gasanschluss

Bodenbelag: Travertinplatten im Flur, PVC in Küche und kleinem Ost-Schlafzimmer, übrige Zimmer Teppich, Keller Estrich gestrichen

Niedertemperaturkessel Rohleder von 1993 (nicht von Austauschpflicht nach 30 Jahren betroffen) laut Wartungsfirma zwar nicht mehr der effektivste, dafür aber unverwüstlich, Ersatzteile noch gut verfügbar

Dach, Attika und kalte Ost-+ Nordwände mit 5 cm Styropor gedämmt.

Fenster, Türen, Sanitär aus den 70ern.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Interesse bitte per Kontaktanfrage mit ein paar persönlichen Angaben (familiäre Situation), bekunden. Besichtigungstermine frühestens ab 24.3.26. Bitte eine Handynummer zur Kontaktaufnahme angeben. Telefonate können, wenn überhaupt, urlaubsbedingt bis zum 23.3. nur abends über whatsapp erfolgen.

Lage

Das Haus aus dem Jahr 1979 liegt im beliebten Hospitalviertel von Freiberg, ruhig, grün und doch zentral, ca. 1 km westlich der historischen Altstadt. Umgeben von anderen gleichartigen Häusern mit netten Nachbarn ist das Haus durch seine Lage am Ende einer Sackgasse mit einem kleinen grünen Platz besonders geschützt und ruhig gelegen. Die Umgebung ist vor allem geprägt durch Einfamilienhäuser und Jugendstilvillen mit schmucken Gärten und Parkanlagen und dem nahe gelegenen Hospitalwald.

Arzt, Apotheke, Supermarkt (Rewe), dm und Bäcker sind in 200 m Fußweg in Friedeburg zu erreichen. In 800 m spaziert man bis zum Frei- und Hallenbad mit Sauna bequem durch den Ludwig-Renn-Park und Tierpark. 800 m Spazierweg sind es auch bis zum Hospitalwald. Schulen und Kindergärten finden sich ebenfalls in fußläufiger Umgebung. Selbst zum Bahnhof kann man in 1,5 km schnell zu Fuß, mit dem Fahrrad oder Auto gelangen. Natürlich ist die Lage auch an den städtischen Busverkehr angebunden.

Dresden und Chemnitz erreicht man über die B 173 mit dem Auto in ca. 0,75 h. Von Bahnhof zu Bahnhof braucht der Zug ca. 0,5 h und auch das landschaftlich reizvolle Erzgebirge ist schnell zu erreichen. In 20 min gelangt man zur Autobahn und erschließt so auch entferntere Reiseziele.

Auch die nähere Umgebung von Freiberg überzeugt durch tolle Wander- und Fahrradwege, auf welchen Sie Spuren des historisch prägenden Bergbaus entdecken können.

Die Universitätsstadt Freiberg liegt zwischen den pulsierenden Städten Dresden und Chemnitz (Kulturhauptstadt 2025) und punktet durch seinen historischen Stadtcharakter, die Nähe zur

Natur sowie Kultur und Wirtschaft. Seit 2019 zählt die Silberstadt Freiberg mit ihrem schönen, historischen Stadtkern und örtlichen Denkmälern, wie der Reichen Zeche und dem Schaubergwerk "Alte Elisabeth" zum UNESCO-Welterbe „Montanregion Erzgebirge“. Zahlreiche kulturelle Einrichtungen, das Theater, Museen, der berühmte Freiburger Dom, die weltweit renommierte, im Jahr 1765 gegründete Bergakademie (jetzt Technische Universität), zahlreiche Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten machen die Stadt zu einem attraktiven Wohnort für Naturliebhaber, Ruhesuchende, Berufspendler und Familien. Regelmäßig stattfindende Feste, die Bergparade und Märkte verleihen dem 1168 als Silberstadt gegründeten Freiberg stetig Leben und ziehen viele Besucher, auch von außerhalb, an.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	182,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Vorgarten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer, Terrassentür



Wohnzimmer, Durchreiche zur Kü

Exposé - Galerie



Terrasse (Küchentür offen)



Terrasse

Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Flur

Exposé - Galerie



kleines Ost SZ mit Doppelbett



Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer



Hinterer Garten SZ Fenster

Exposé - Galerie



Hinterer Garten



Kellerflur

Exposé - Galerie

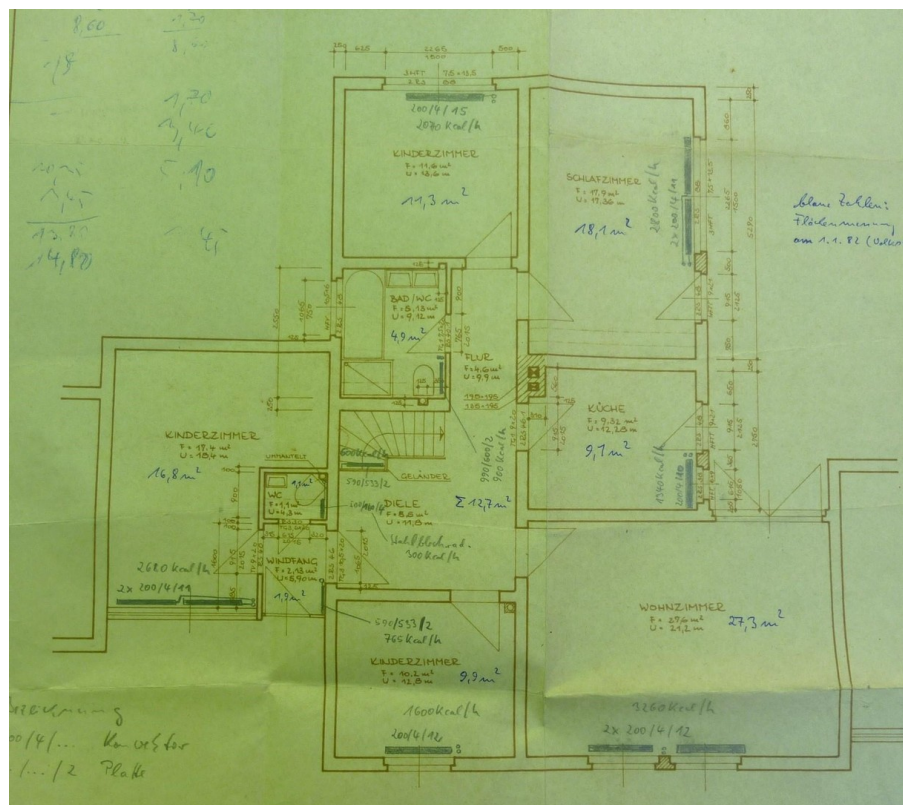


Vorratskeller

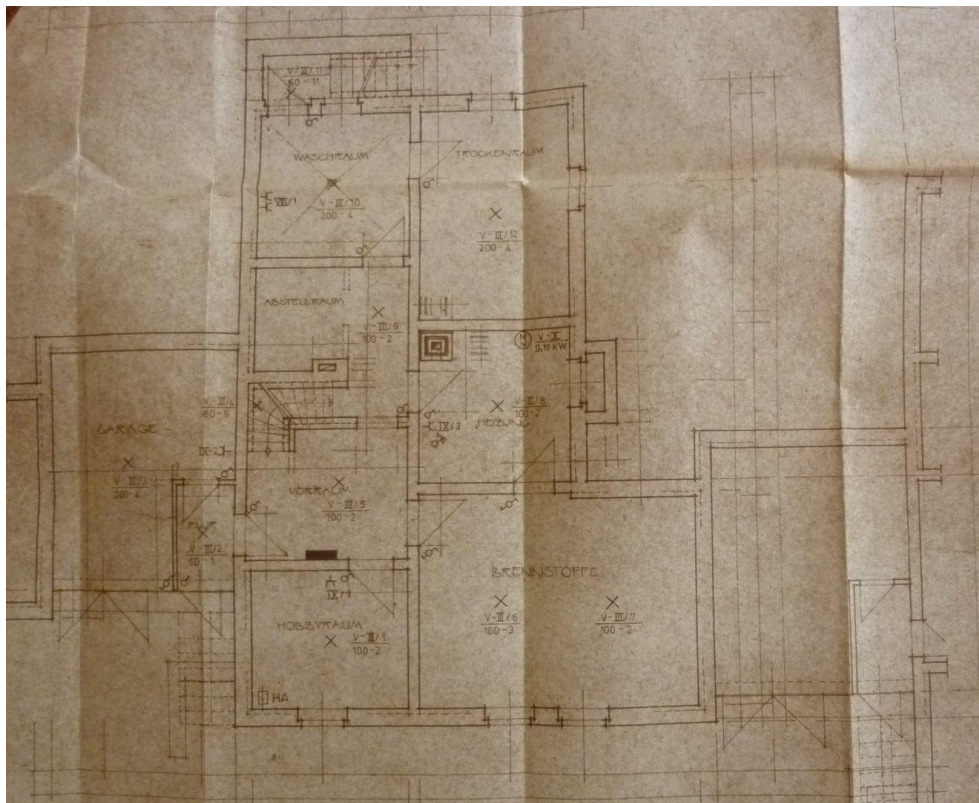


Platz vor dem Haus

Exposé - Galerie

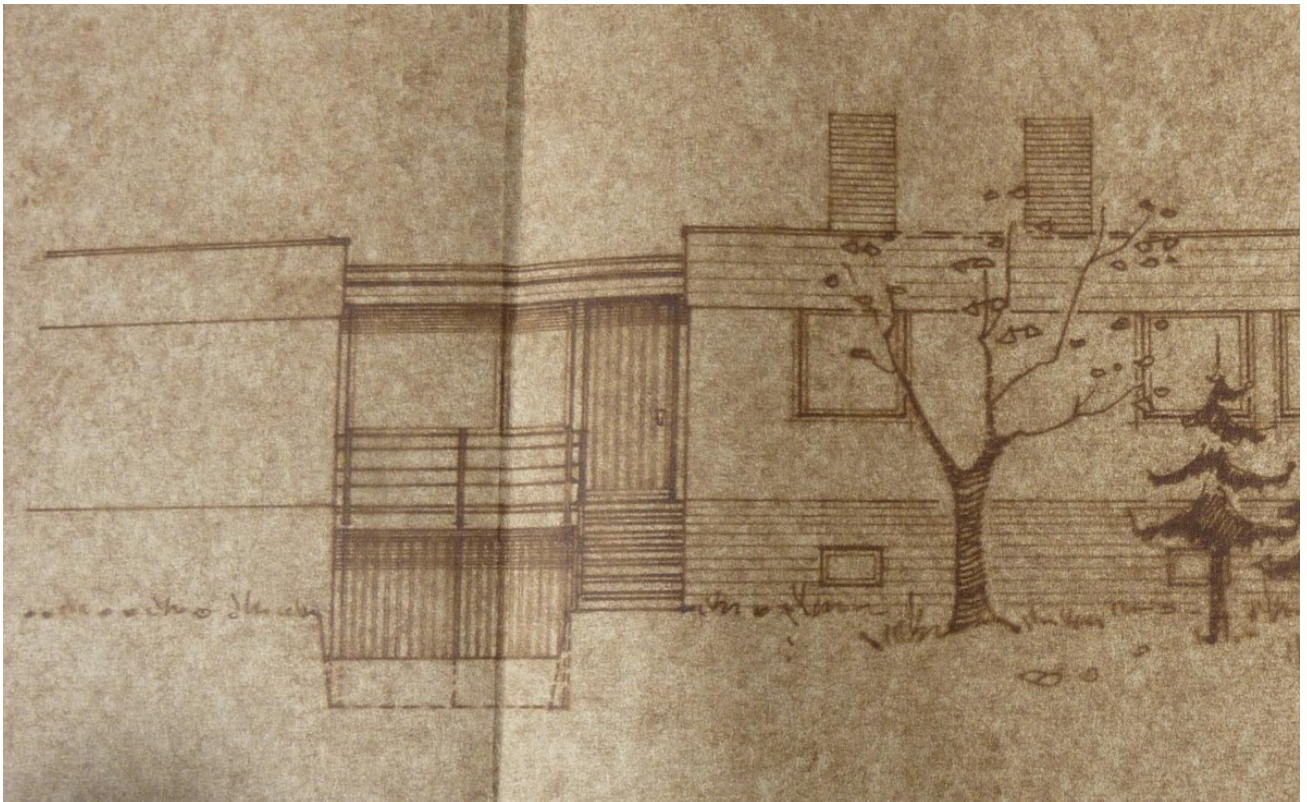


EG Grundriß



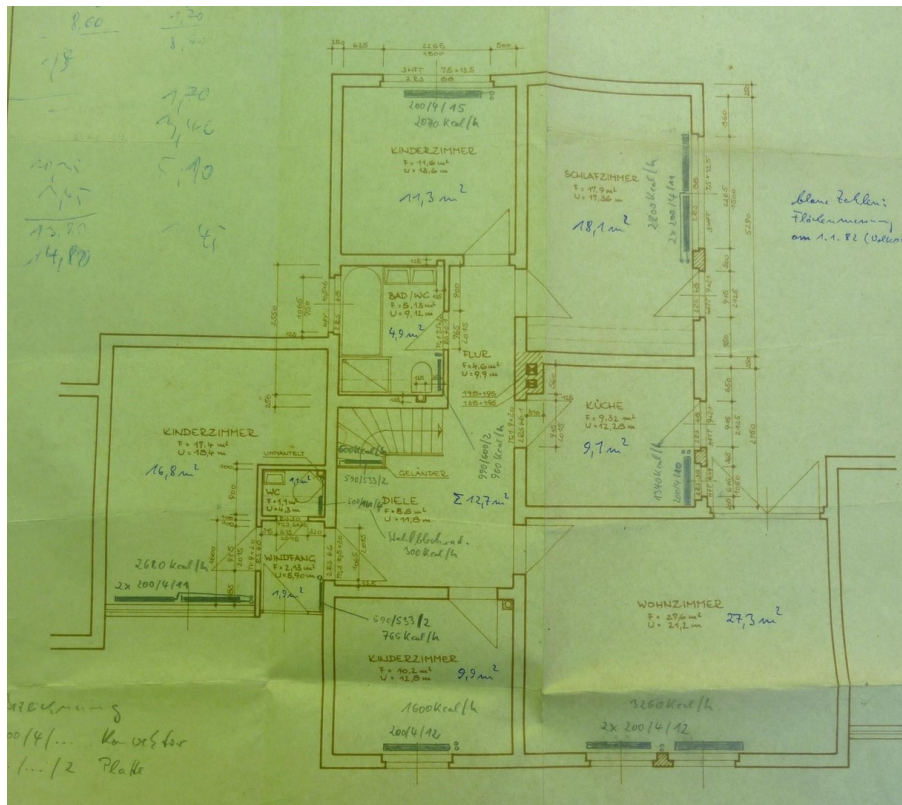
Keller Grundriß

Exposé - Galerie

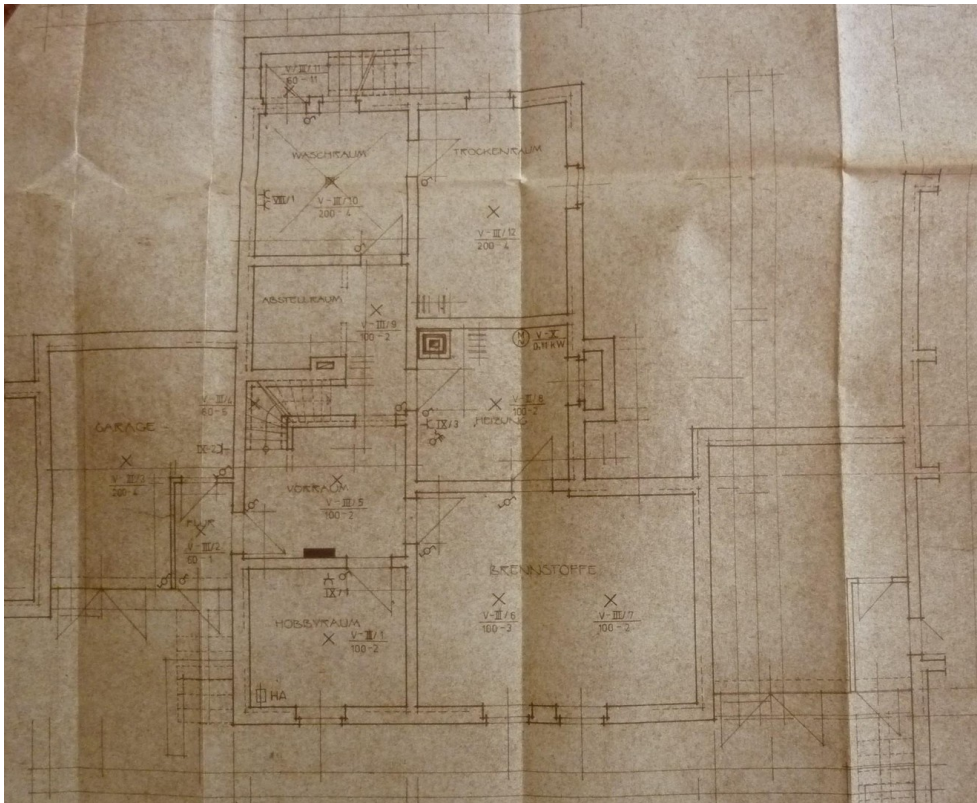


Vorderansicht (Westen)

Exposé - Grundrisse



EG-Grundriß



Keller-Grundriß