

# Exposé

## Einfamilienhaus in Halsbrücke

**Traumhaus mit Sauna, Garten & 7 Zimmern – 200 m<sup>2</sup> in ruhiger Lage**



Objekt-Nr. OM-364130

### Einfamilienhaus

Verkauf: **424.000 €**

Ansprechpartner:  
Frank Schwarzer

09633 Halsbrücke  
Sachsen  
Deutschland

|                   |                         |              |                |
|-------------------|-------------------------|--------------|----------------|
| Baujahr           | 1994                    | Zustand      | saniert        |
| Grundstücksfläche | 1.194,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer | 5              |
| Etagen            | 3                       | Badezimmer   | 2              |
| Zimmer            | 7,00                    | Garagen      | 2              |
| Wohnfläche        | 202,00 m <sup>2</sup>   | Carports     | 2              |
| Nutzfläche        | 349,00 m <sup>2</sup>   | Stellplätze  | 2              |
| Energieträger     | Gas                     | Heizung      | Zentralheizung |
| Übernahme         | Nach Vereinbarung       |              |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: einem hochwertig und zukunftsfähig sanierten Einfamilienhaus mit beeindruckend viel Raum, moderner Technik und einem Garten, in dem Ruhe, Natur und Lebensqualität zuhause sind.

Perfekt für Familien, Homeoffice-Enthusiasten und alle, die großzügig und smart leben möchten – ein Zuhause, das keine Kompromisse kennt: großzügig, durchdacht, smart.

## Ausstattung

Die Eckdaten auf einen Blick:

- Kaufpreis: 424.000 €
- Wohnfläche: ca. 202 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: ca. 100 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 1.194 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 7 (viel Platz für Wohnen, Arbeiten, Rückzug & Kreativität)
- Bäder: 1 modernes Luxusbad mit Wanne und Dusche + 1 Duschbad + Gäste-WC
- Bezugsfrei ab: sofort
- Baujahr / Sanierung: 1995, hochwertige Sanierung abgeschlossen
- Energie und Heizung: umweltfreundliche Solarthermieanlage mit Erdgasunterstützung für Heizung und Warmwasser, optimale Wärmedämmung
- Komfort: Sauna, großer Balkon, XXL-Terrasse, Fußbodenheizung im Bad
- Extras: Doppelgarage & Doppelcarport, Vorbereitung für Wallbox in der Garage, Getrennte Schließkreise für vorbereitete Einliegerwohnung, CAT6a-Hochleistungsnetzwerk für superschnelle LAN und WLAN-Installation, Hausautomatisierung

Highlights, die überzeugen – und berühren:

- Lichtdurchflutetes Wohnen: große Fenster holen die Natur ins Haus
- Ruhe & Rückzug: Der riesige Garten mit altem Baumbestand schenkt Privatsphäre und Platz zum Durchatmen
- Genussvolle Momente: Frühstück auf dem großen Balkon oder einfach nur Entspannung in der Lounge-Sitzecke, Grillabende auf der Terrasse, Wellness in der hauseigenen Sauna
- Raumwunder: 7 Zimmer für Wohnen, Arbeiten, Gäste, Hobby oder kreative Entfaltung. Ein riesiger Dachboden bietet zusätzlichen Raum für Ideen, Erinnerungen oder neue Perspektiven. Viel Stauraum durch Keller und Nebenräume.
- Sicherheit, die man spürt: stabile Aluminiumtüren mit Mehrfachverriegelung, 3-fach verglaste Fenster mit erhöhtem Einbruchschutz, Rollläden mit Aluminiumlamellen, individuell konfigurierbare Alarmanlage, vernetzte Rauchmelder, Sackgasse im verkehrsberuhigten Bereich
- Wohlfühlen auf Schritt und Tritt: Fußbodenheizung im großen Bad – für warme Füße an kalten Tagen
- Nachhaltig und kostensparend leben: Solarthermieanlage für umweltbewusstes Heizen & Warmwasser
- Bereit für die Mobilität von morgen: Vorbereitung für Wallbox – perfekt für Ihr E-Auto

- Komfort auf Knopfdruck: Hausautomatisierung mit programmierbaren Rollläden und Lichtsteuerung mit individuellen Szenen, Rasenpflege durch Mähroboter
- Stabil vernetzt, ganz ohne Kompromisse: Hochwertiges Kabelnetzwerk im ganzen Haus – ideal für Homeoffice & Entertainment
- Finanzierungsoption: Infrastruktur vorbereitet für die Kellereinliegerwohnung
- Langfristiger Werterhalt: Sanierung mit Substanz - modernisiert mit Fokus auf Qualität, Langlebigkeit & Energieeffizienz

**Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Gäste-WC

## Sonstiges

Was Sie noch wissen sollten:

Dieses Haus wurde mit liebevoller Sorgfalt gepflegt und durchdacht modernisiert - bereit für Menschen, die hier nicht nur wohnen, sondern leben möchten.

Alle Unterlagen (Energieausweis, statische Berechnung, etc.) sind vorbereitet und werden Ihnen mit erklärter Kaufabsicht gerne zur Verfügung gestellt.

Interesse?

Schreiben Sie mir gern ein paar Worte zu sich – ich freue mich auf Ihre Nachricht und beantworte Fragen gern persönlich.

Privatverkauf – keine Makleranfragen, bitte.

## Lage

Lage:

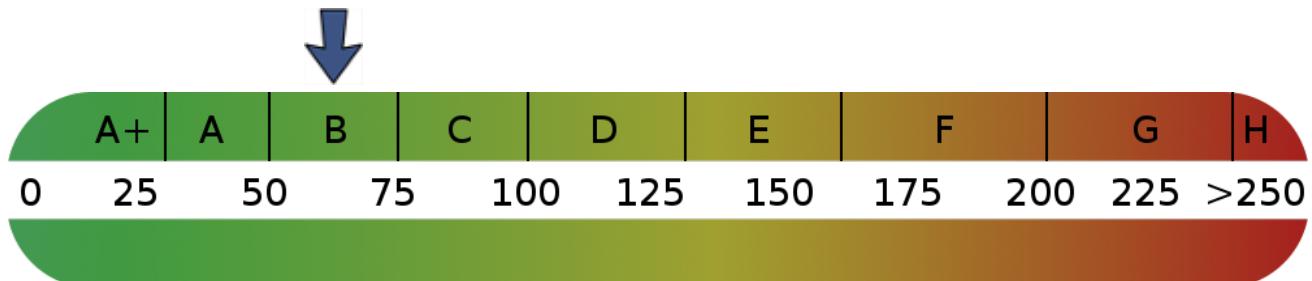
Das Haus liegt in ruhiger, grüner Lage – ideal für Familien und Menschen, die Stadt und Natur verbinden wollen. KiTa und ÖPNV zur Stadt und Schule sind schnell erreichbar. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Naturgenuss ein.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergiebedarf       | 64,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | B                            |



## Exposé - Galerie

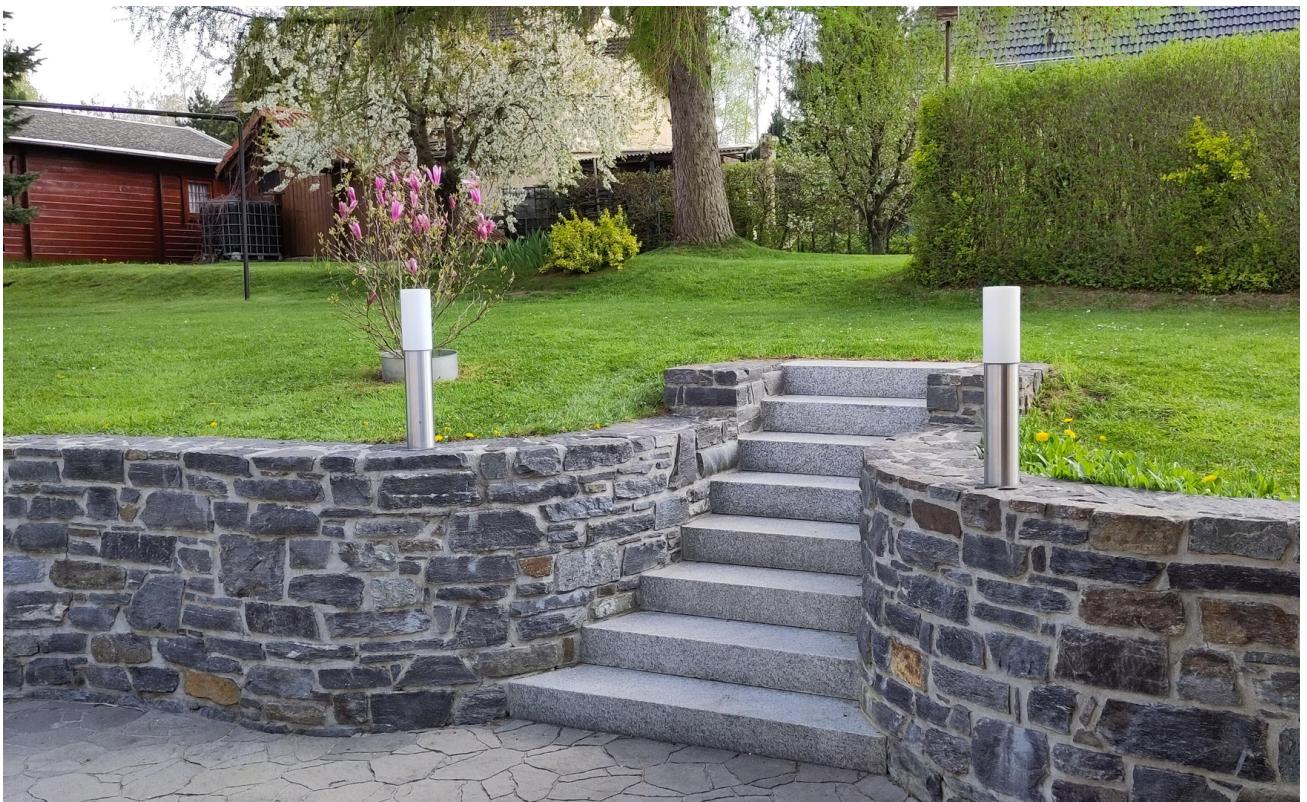


Rückseite mit Terrasse

# Exposé - Galerie



Hof mit Treppe zur Terrasse



Hof mit Treppe in den Garten

# Exposé - Galerie



Wäscheplatz mit Hochbeet



Ndebengebäude

# Exposé - Galerie



Holzschauer



Blick vom Balkon zur Terrasse

# Exposé - Galerie



Chillecke auf überdachtem Balk

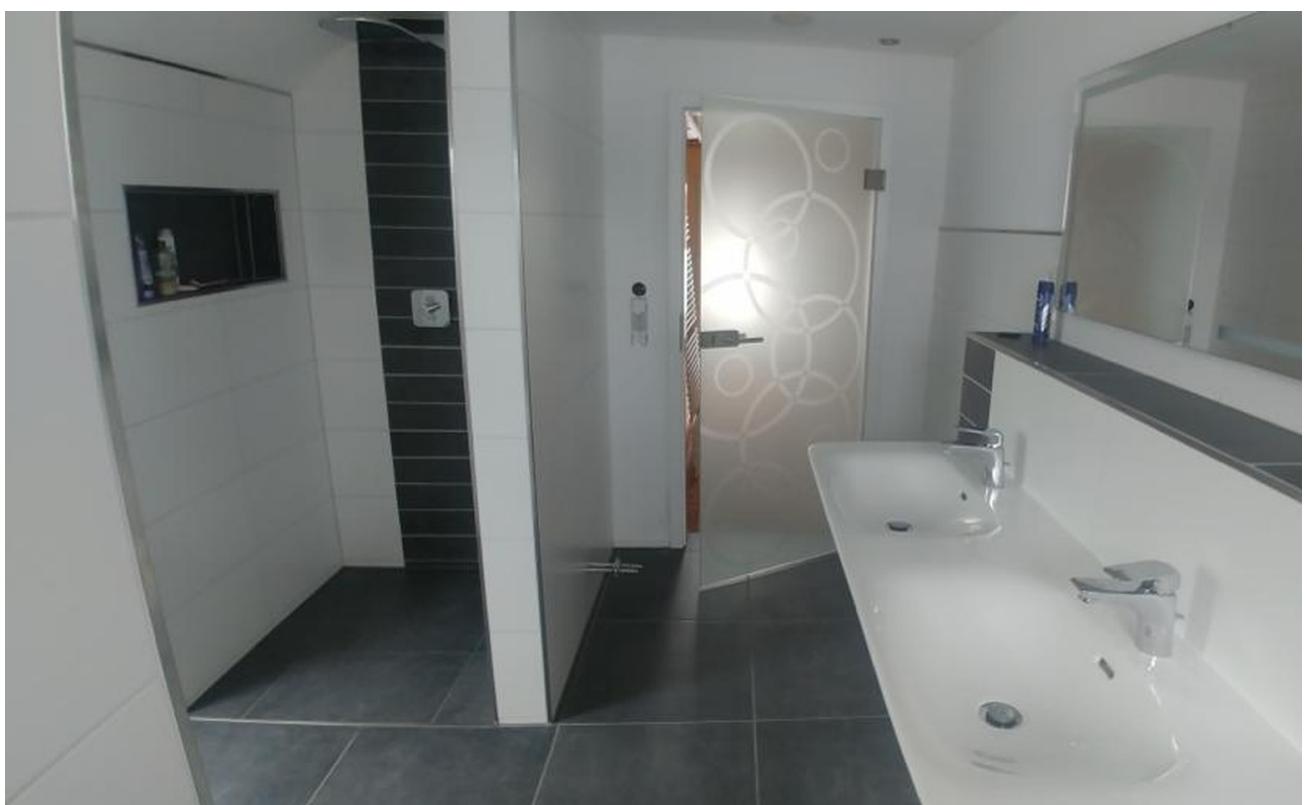


Flur oben mit Sauna

# Exposé - Galerie



Familienkomfortbad1



Familienkomfortbad2

# Exposé - Galerie



Flur unten



Wohnzimmer mit Blick in Garten

# Exposé - Galerie



Wohnraum im Keller



Dusche im Keller

# Exposé - Galerie



Solarthermieheizungsanlage



Kirschbäume und Schaukel

# Exposé - Galerie

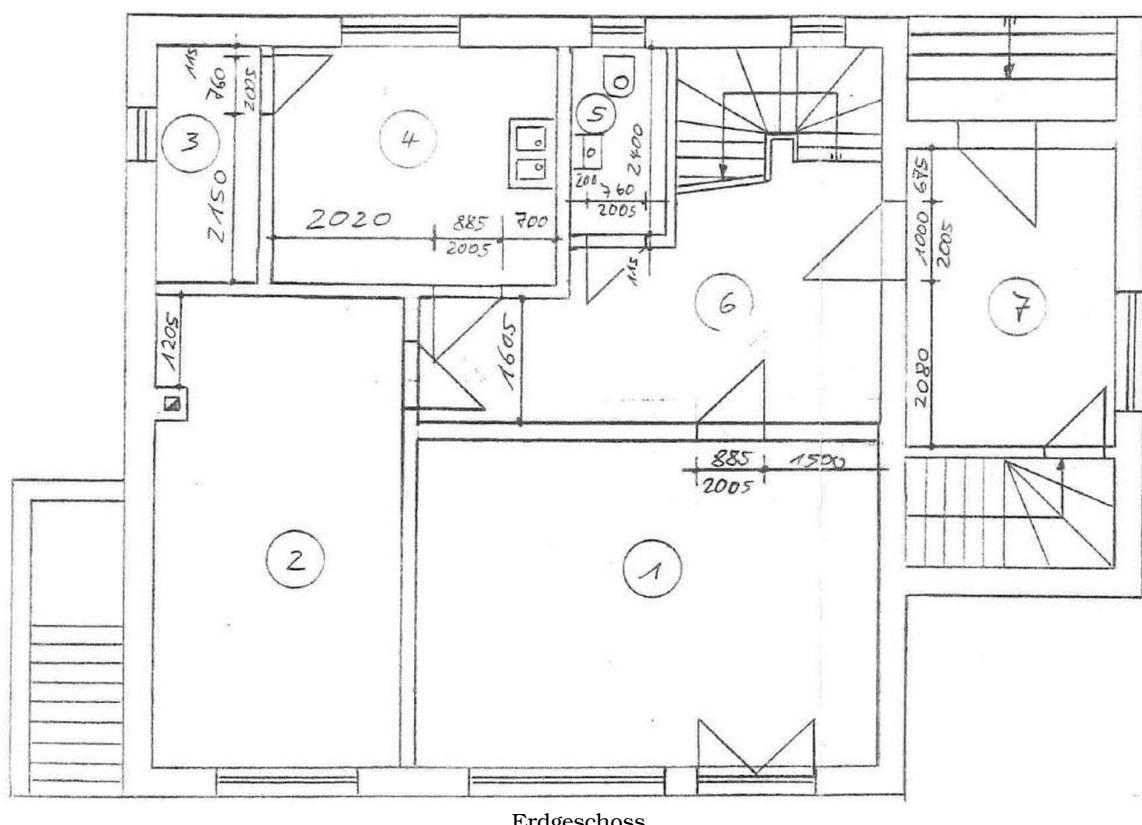
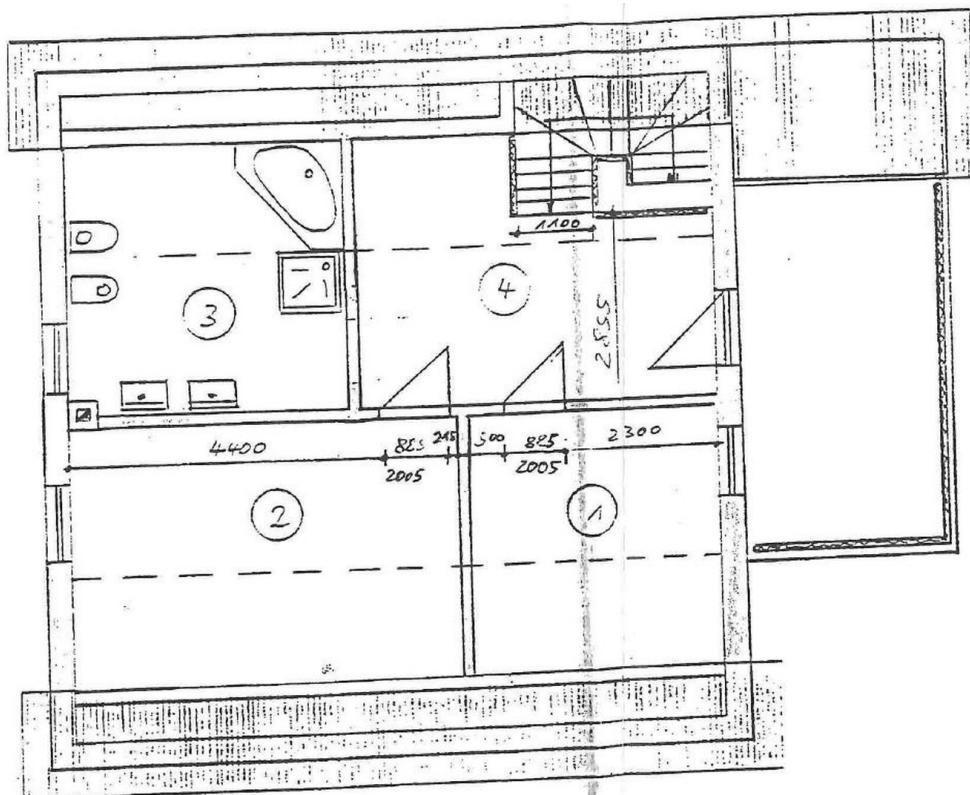


Doppelcarport

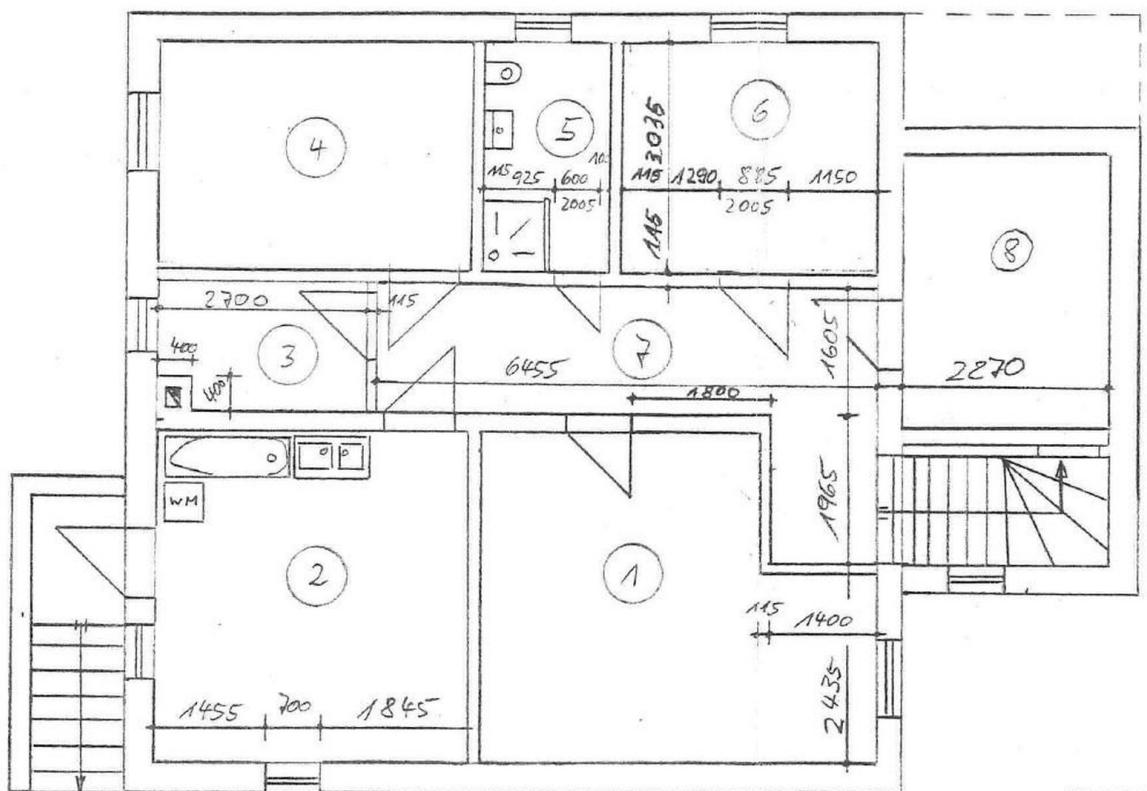


Doppelgarage leer

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoß