

# Exposé

## Einfamilienhaus in Glauchau / Niederlungwitz Exklusives Fachwerkhaus mit großem Grundstück in Glauchau



Objekt-Nr. OM-412818

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **499.000 €**

Ansprechpartner:  
Mehrwertplus Immobilien Inh. Julia Martin

Glauchauer Straße 12  
08371 Glauchau / Niederlungwitz  
Sachsen  
Deutschland

|                   |             |              |                   |
|-------------------|-------------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 1850        | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 9.000,00 m² | Zustand      | Neuwertig         |
| Etagen            | 3           | Schlafzimmer | 4                 |
| Zimmer            | 12,00       | Badezimmer   | 3                 |
| Wohnfläche        | 260,00 m²   | Heizung      | Zentralheizung    |
| Energieträger     | Holzpellets |              |                   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in einem Zuhause, das Geschichte atmet und zugleich in die Zukunft weist. Dieses repräsentative Fachwerkhaus aus dem Jahr 1850 vereint den unverwechselbaren Charme denkmalgeschützter Architektur mit modernster Technik und einer Ausstattung, die höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 9.000 m<sup>2</sup>, eingebettet in idyllischer Natur direkt am Lungwitzbach, bietet die Immobilie ein Höchstmaß an Privatsphäre, Freiraum und Gestaltungsvielfalt. Die aufwendig durchgeführte Sanierung in den Jahren 2021 bis 2025 erfolgte mit großer Liebe zum Detail, unter Berücksichtigung denkmalgerechter Vorgaben und mit einem klaren Fokus auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz.

Ein besonderes Highlight ist die im Haus verbleibende Einbauküche, die mit viel Liebe zum Detail geplant und umgesetzt wurde. Sie überzeugt durch ihre Großzügigkeit, hochwertige Ausstattung und ein durchdachtes Raumkonzept. Diese Küche vereint Funktionalität und Design auf hohem Niveau – ein Ort, an dem Wohnen und Genießen harmonisch zusammenkommen.

Innen überzeugt das Haus darüber hinaus mit edlen Kieferndielen, Natursteinböden, luxuriösen Bädern mit Walk-in-Duschen, freistehender Wanne, beheizbaren Spiegeln und TV-Anschlüssen. Die durchgängige LED-Beleuchtung über Deckenspots in allen Räumen schafft ein modernes, elegantes Ambiente.

Technisch setzt das Anwesen auf ein Hybrid-System aus Wärmepumpe, Pelletheizung und Solarthermie, ergänzt durch eine vollbiologische Kläranlage und einen eigenen Brunnen. Vorbereitung für Außenküche, Starkstromanschlüsse sowie eine Video-Klingelanlage runden das Bild ab.

Einige Bereiche – insbesondere das Dachgeschoss, einzelne Bäder und die Fassade – sind bewusst noch nicht finalisiert. Käufer haben somit die Möglichkeit, das Haus im aktuellen Zustand zu erwerben und die letzten Schritte nach eigenem Geschmack zu vollenden. Alternativ ist auch eine schlüsselfertige Übergabe gegen Aufpreis möglich.

Dieses Anwesen richtet sich an Menschen, die das Besondere suchen: ein historisches Bauwerk mit Geschichte, vereint mit modernem Wohnkomfort, Nachhaltigkeit und einzigartigen Gestaltungsspielräumen.

---

### Kaufpreis

- Variante A (aktueller Zustand): 499.000 € VB
- Variante B (schlüsselfertig): 559.000 € VB

### Hinweis zur Provision:

Der Käufer verpflichtet sich zur Zahlung einer Provision in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises. Ein gesonderter Käufer-Maklervertrag wird bei konkretem Kaufinteresse abgeschlossen.

## Ausstattung

### Highlights

- liebevoll sanierte Fachwerk-Immobilie (2021–2025)
- Variante A: Kauf im aktuellen Zustand – 499.000 € VB
- Variante B: schlüsselfertig (inkl. Fertigstellung) – 559.000 € VB
- moderne Haustechnik: Wärmepumpe + Pellet-Anlage (3-t Silo) + Solar (Warmwasser-Durchlauferhitzer)
- Fußbodenheizung in allen Räumen, Energieeffizienzklasse A

- hochwertige Ausstattung: Kieferndielen, Naturstein, luxuriöse Bäder mit freistehender Wanne & Walk-in-Duschen
- denkmalgerechte 3-fach verglaste Sprossenfenster
- großes Grundstück mit Bachlage – viel Platz für Natur, Freizeit & Privatsphäre

---

#### Besondere Ausstattungsdetails

- Fassade:
  - o Rückseite mit Griech- und Decker-Verfahren versehen
  - o Vorderseite mit sichtbarem Fachwerk
  - o Käuferwahl: umlaufend Griech & Decker (gegen Aufpreis) oder Fachwerk-Optik vorn beibehalten -> Außenfarbe frei wählbar
- Küche:
  - o im Haus verbleibende, moderne und großzügig geschnittene Einbauküche
  - o hochwertig ausgestattet, mit viel Arbeitsfläche und Stauraum
  - o durchdachtes Konzept für Komfort, Funktionalität und geselliges Kochen
- Innenbereich & Komfort:
  - o In allen Räumen auf allen Etagen LED-Decken-Spots installiert
  - o Küche & Wohnzimmer mit integrierter Radio-/Soundbar-Lösung
  - o Natursteinböden in Bad & HWR, beheizbare Spiegel, TV-Anschluss im Bad
  - o Wäscheschacht über alle Etagen
  - o Kaminanschluss vorbereitet
  - o neue Elektroinstallation inkl. LAN-System & Steckdosen mit Zeitschaltuhr
  - o Video-Klingelanlage
- Technik & Außenbereich:
  - o Brunnen vorhanden
  - o Vorbereitung für Außenküche mit Starkstrom- & Wasseranschluss
  - o Dach mit Schindeln neu gedeckt
  - o vollbiologische Kläranlage

---

#### Raumaufteilung

- Erdgeschoss:
 

großzügige Wohnküche, helles Wohnzimmer, Hauswirtschaftsraum, Bad mit ebenerdiger Walk-in-Dusche; kleinere Ausbesserungen noch erforderlich
- 1. Obergeschoss:
 

drei helle Zimmer zur freien Nutzung; großes Bad mit freistehender Wanne & Walk-in-Dusche (teils noch nicht vollständig ausgestattet)
- Dachgeschoss:

aktuell über das Haus zugänglich, kann perspektivisch aber auch über separaten Außenzugang nutzbar gemacht werden (als Einliegerwohnung geeignet); Schlafzimmer, Ankleidezimmer (auch als Arbeitsbereich nutzbar), eigener Wohnbereich mit Küchenvorbereitung, Bad im Rohbau, Veranda mit Starkstromanschluss (z. B. für Grill oder Außenküche)

**Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

MehrwertPlus Immobilien

Inh. Julia Martin

(Immobilienmaklerin selbstständig gemäß § 34c GewO)

Hirschfelder Str. 44

08107 Kirchberg

Tel: +49 151 68517851

E-Mail: [info@mehrwertplus-immo.de](mailto:info@mehrwertplus-immo.de)

---

Inhaberin: Julia Martin

Steuernummer: 227/247/16788

Berufsrechtliche Regelungen:

Erlaubnis nach § 34c GewO erteilt durch die zuständige Behörde.

Zuständige Aufsichtsbehörde siehe oben.

Es gelten die berufsrechtlichen Regelungen der Gewerbeordnung (GewO), Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) sowie das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB).

Verantwortlich für den Inhalt nach § 55 Abs. 2 RStV:

Julia Martin

Hirschfelder Str. 44

08107 Kirchberg

Streitschlichtung:

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit:

<https://ec.europa.eu/consumers/odr/>

Ich bin nicht verpflichtet und nicht bereit, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

## Lage

Die Immobilie befindet sich im beliebten Stadtteil Niederlungwitz, einem gewachsenen und ruhigen Wohngebiet von Glauchau, das für seine idyllische Lage und dennoch hervorragende Anbindung geschätzt wird.

Direkt am Lungwitzbach gelegen, genießen Sie hier eine naturnahe Umgebung mit viel Grün, frischer Luft und einer Atmosphäre, die Entspannung und Erholung fördert. Spazier- und Radwege führen unmittelbar am Haus vorbei und laden zu Aktivitäten im Freien ein – ob



Joggen am Morgen, ausgedehnte Radtouren am Wochenende oder gemütliche Spaziergänge im Abendlicht.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur:

- Anbindung: Über die nahegelegene A4 erreichen Sie in nur wenigen Minuten die Städte Chemnitz und Zwickau; auch Dresden und Leipzig sind bequem erreichbar.
- Einkauf & Versorgung: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- Bildung: Kitas, Grund- und weiterführende Schulen sind in Glauchau und den angrenzenden Ortsteilen schnell erreichbar.
- Freizeit & Kultur: Glauchau bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten – vom Schlosshof mit seinen Konzerten und Veranstaltungen über Sportvereine bis hin zu idyllischen Parkanlagen und Naherholungsgebieten.

Das großzügige Grundstück selbst verstärkt dieses Gefühl von Freiheit und Exklusivität: Hier haben Sie Platz für einen großen Garten, Hobbyhaltung oder einfach Ruhe und Privatsphäre.

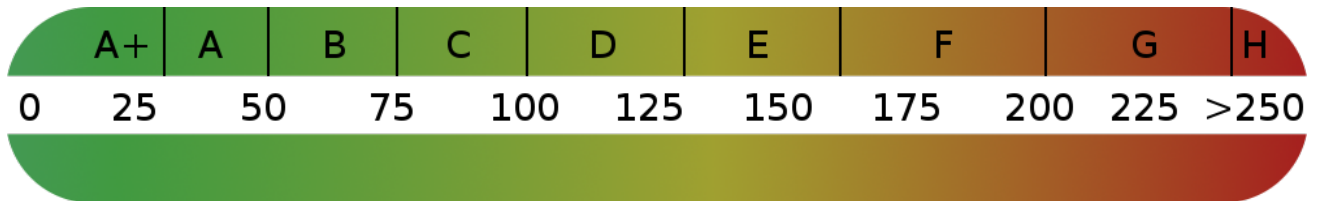
Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen bestehenden städtischen Pachtvertrag zu übernehmen, wodurch Ihnen zusätzliche Nutzflächen gesichert werden können – ein nicht alltäglicher Vorteil, der die Attraktivität dieser Lage weiter steigert.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 42,00 kWh/(m²a)   |
| Energieeffizienzklasse | A                 |



## Exposé - Galerie



Bad 1. Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Außenansicht vorn



Außenansicht hinten



# Exposé - Galerie



Essbereich Erdgeschoss



Wohnzimmer Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



inkl. Einbauküche



Flur Erdgeschoss



# Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum EG

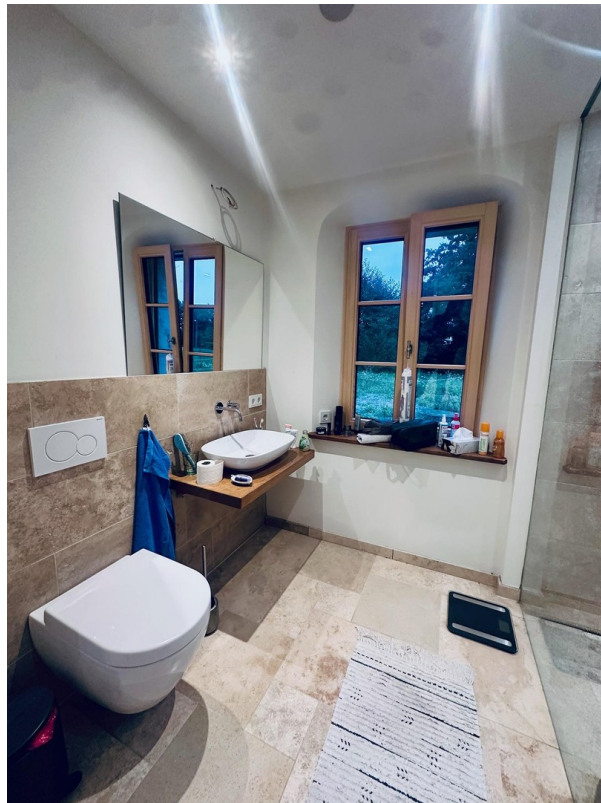


Hauswirtschaftsraum EG

# Exposé - Galerie



Bad Erdgeschoss



Bad Erdgeschoss



# Exposé - Galerie



Flur 1. Obergeschoss



Bad 1. Obergeschoss



# Exposé - Galerie



Walk-In-Dusche 1.OG



Kinderzimmer 1 1. Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2 1. Obergeschoss



Gästezimmer 1. Obergeschoss



# Exposé - Galerie



Dachgeschoss Vorraum



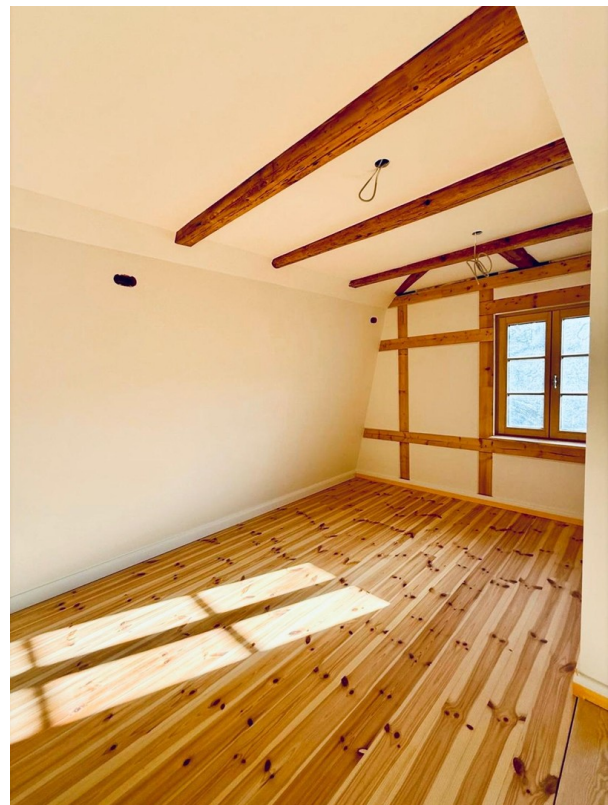
Dachgeschoss Veranda



# Exposé - Galerie



Ankleidebereich Dachgeschoss



Ankleidebereich Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Dachgeschoss



Badezimmer Dachgeschoss



# Exposé - Galerie



vorderer Garten



Schuppen



# Exposé - Galerie



Zufahrt zum Grundstück

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss