

# Exposé

## Einfamilienhaus in Chemnitz

**Exklusive Familienoase in naturnaher Lage –  
neuwertiges Wohnen auf höchstem Niveau**



Objekt-Nr. **OM-413242**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **635.000 €**

Ansprechpartner:  
Enrico Becker

Oberfrohnauer Str. 135  
09117 Chemnitz  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	2024	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	700,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	260,92 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint luxuriösen Wohnkomfort, zeitlos elegante Architektur und ein familienfreundliches Umfeld zu einem einmaligen Gesamtpaket. Das Haus präsentiert sich in neuwertigem Zustand und überzeugt bereits beim Betreten durch seine hochwertige Ausstattung sowie ein durchdachtes Raumkonzept, das Großzügigkeit und Behaglichkeit perfekt vereint.

## Ausstattung

Luxuriöse, neuwertige Ausstattung mit hochwertigen Materialien und modernen Designakzenten. Inklusive neuwertiger, hochwertiger Einbauküche – stilvoll, funktional und sofort bezugsbereit. Großzügige Wohnflächen, ideal für Familien, die Wert auf Komfort und viel Platz legen. Flexible Gestaltungsmöglichkeiten im Außenbereich – perfekt für Gartenliebhaber, Kinder oder individuelle Projekte. Helle, offen gestaltete Räume, die ein besonderes Wohngefühl schaffen. Familienfreundliche Wohnlage mit ruhigem Umfeld.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Hervorragende Energieeffizienz: Die Immobilie wurde in Massivbauweise errichtet und entspricht modernen energetischen Standards.

Ausgestattet mit einer effizienten Wärmepumpe für nachhaltige und kostensparende Energieversorgung und einer angenehmen Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich.

## Lage

Chemnitz Oberrabenstein: Natur, Ruhe und beste Lebensqualität

Die Immobilie befindet sich in Chemnitz-Oberrabenstein, eine sehr begehrte und naturnahe Wohnlage der Stadt. Eingebettet in eine idyllische Umgebung liegt das Haus in unmittelbarer Nähe des historischen Viadukts, direkt am Waldrand und nur wenige Gehminuten vom beliebten Stausee Rabenstein entfernt.

Oberrabenstein ist bekannt für seine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre und bietet eine perfekte Verbindung aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit der städtischen Infrastruktur. Zahlreiche Grünflächen, gut ausgebaute Spazier- und Radwege sowie die Nähe zu verschiedenen Freizeit- und Erholungsangeboten machen das Umfeld besonders attraktiv für aktive Familien und Naturliebhaber.

Der Stausee lädt im Sommer zum Baden und Entspannen ein, während der angrenzende Wald zu jeder Jahreszeit Erholung und vielfältige Outdoor-Möglichkeiten bietet. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind gut erreichbar, sodass der Alltag komfortabel und unkompliziert gestaltet werden kann.

Diese Lage vereint das Beste aus zwei Welten: Ruhe und Natur direkt vor der Haustür – und gleichzeitig eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum von Chemnitz.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	21,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Wohn- & Essbereich



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad 1. OG



Bad 1. OG



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Bad 2. OG



Bad 2. OG



Bad 2. OG

# Exposé - Galerie



Gästezimmer



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



Garage

# Exposé - Galerie



Garage



Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



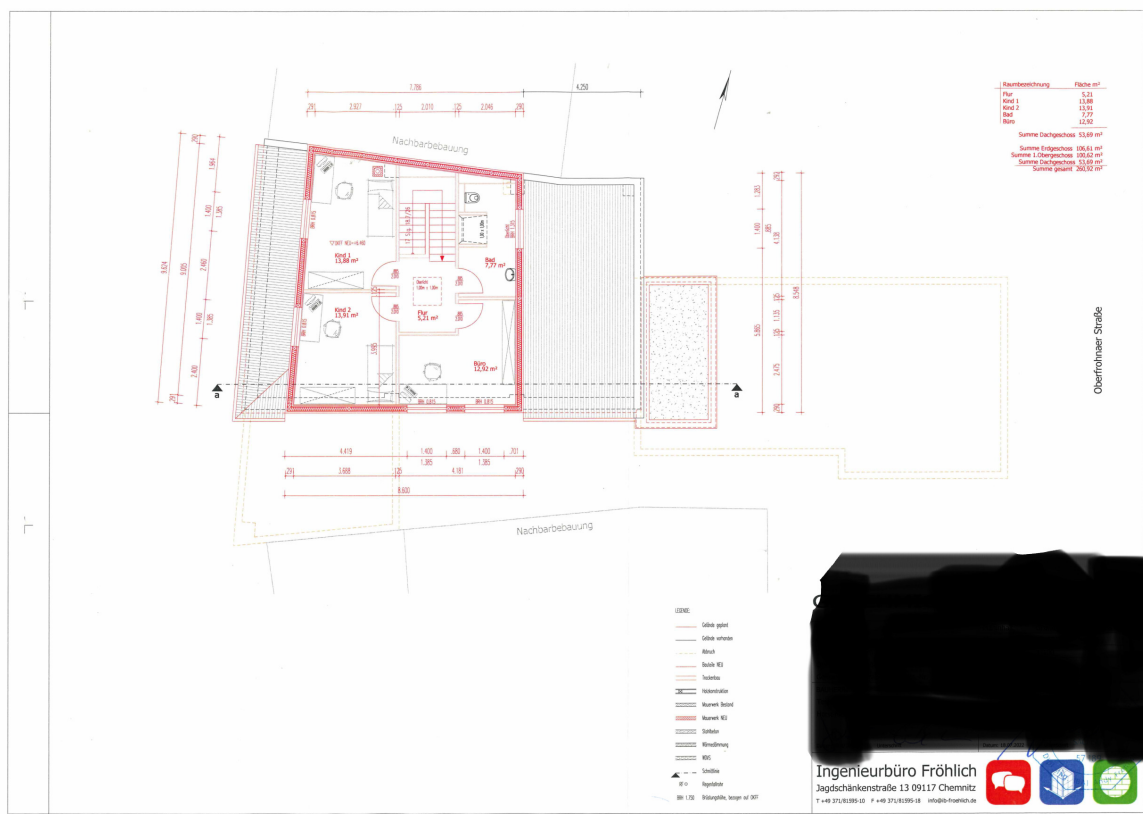
Hausansicht

# Exposé - Galerie



Hinteransicht

# Exposé - Grundrisse







# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20.07.2022

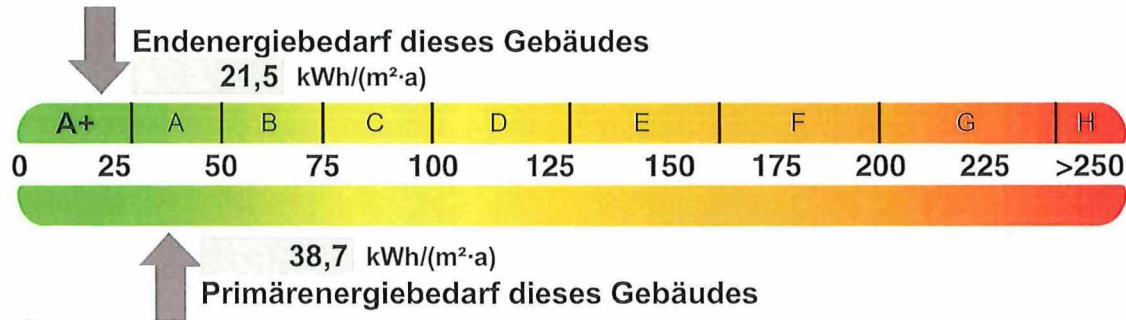
## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: SN-2025-005544280

2

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 12,05 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



#### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 38,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 92,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub> <sup>1</sup>

Ist-Wert 0,3 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,63 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

### Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

21,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

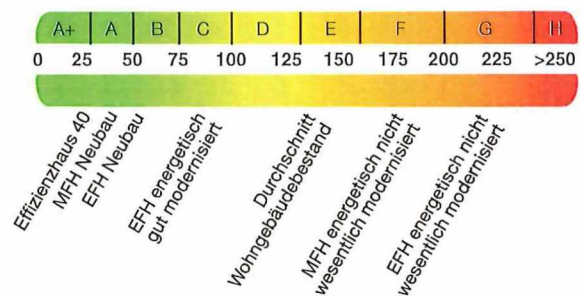
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Geothermie oder Umweltwärme	100 %	100 %
	%	%
<b>Summe:</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

### Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

### Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus