

Exposé

Einfamilienhaus in Chemnitz

Einfamilienhaus mit großem Grundstück & Pool in Chemnitz-Schönau "Privatverkauf ohne Provision"



Objekt-Nr. OM-438296

Einfamilienhaus

Verkauf: **285.000 €**

Ansprechpartner:
Anka Unger

09116 Chemnitz
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1939	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	900,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	134,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	127,00 m²	Stellplätze	5
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Begehungsvideos und weitere Bilder auf Anfrage verfügbar. (unter sonstiges)

Ein Zuhause mit großzügigem Garten, viel Platz für die Familie und ruhigen Rückzugsorten im Grünen sucht neue Eigentümer und kann nach Absprache kurzfristig übernommen werden.

Das Haus wurde ca. 1939 erbaut, später umgebaut und im Jahr 2000 umfassend saniert. Es befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde in vielen Bereichen energetisch und praktisch sinnvoll verbessert.

Eine moderne Gasbrennwertheizung aus dem Jahr 2023 (Vaillant) sorgt für eine zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung.

Besonders hervorzuheben ist die durchdachte und hochwertige Dämmung des gesamten Hauses sowie der Nebengebäude. Neben der Holzfaserdämmung an der Fassade wurden auch Dach, Kellerbereiche sowie die oberste Geschossdecke zum Dachraum hin gedämmt. Dadurch entsteht ein sehr ausgeglichenes und angenehmes Raumklima. Das gesamte Gebäude ist trocken und schimmelfrei.

Die verwendeten Materialien sind nachhaltig und diffusionsoffen und tragen zu einem gesunden Wohnumfeld bei. Dies wirkt sich positiv auf das Raumklima aus und reduziert das Risiko von Feuchtigkeits- und Schimmelproblemen deutlich, ein Vorteil gegenüber vielen herkömmlich gedämmten Häusern. Gerade in Zeiten steigender Energiekosten und wachsendem Bewusstsein für Wohnkomfort stellt dies einen nachhaltigen Mehrwert dar.

Auf ca. 134 m² Wohnfläche erwarten Sie 4,5 Zimmer mit funktionaler Aufteilung. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet dadurch zusätzliche, vielseitig nutzbare Flächen. Das ca. 900 m² große, vollständig eingezäunte Grundstück präsentiert sich als kleine Oase mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Zwei Terrassen, ein Garten- und Hobbyhaus mit vollständig ausgestatteter Küche und Kamin, eine Werkstatt mit Kaminanschluss sowie ein Gewächshaus bieten viel Raum für Hobbys und individuelle Entfaltung.

Der winterfeste Pool mit eigener Heizung sorgt zusätzlich für ein angenehmes Urlaubsgefühl im eigenen Zuhause.

Der Dachboden bietet weiteres Ausbaupotenzial und kann bei Bedarf zu zusätzlichem Wohnraum, beispielsweise als Schlaf- oder Arbeitsbereich, ausgebaut werden. Das Dach ist mit einer Aufsparrendämmung versehen und sorgt auch in den Sommermonaten für ein angenehmes Raumklima.

Eine Doppelgarage mit elektrischem Tor sowie zusätzliche Stellplätze runden das Angebot ab.

Das Haus eignet sich besonders für Familien, Tierliebhaber sowie Käufer, die sich ein Zuhause nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand, entspricht jedoch in Teilen nicht mehr dem heutigen Zeitgeschmack. Je nach Anspruch sollten Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere bei Böden und Innentüren, eingeplant werden. Genau hierin liegt die Chance, dieses Haus individuell weiterzuentwickeln.

Die Elektroinstallation wurde in Teilen 2025 bereits erneuert, entspricht jedoch noch nicht vollständig dem heutigen Standard, kann je nach Anspruch weiter modernisiert werden. Entsprechende Einschätzungen liegen bereits vor und können bei Interesse gern erläutert werden.

Bei Bedarf unterstützen wir gerne mit unserem Netzwerk an zuverlässigen regionalen Handwerksbetrieben.

Ausstattung

Die Immobilie überzeugt durch eine vielfältige Ausstattung sowie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Die Kombination aus ruhigem Wohnen und gleichzeitig guter Erreichbarkeit macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien.

- ca. 900 m² großes, vollständig eingezäuntes Grundstück
- funktionale Raumaufteilung mit Wohnzimmer, Schlafzimmer sowie zwei Kinder- oder Arbeitszimmern
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Einbauküche aus Echtholz (kann übernommen werden)
- Gasbrennwertheizung (Baujahr 2023, Firma: Vaillant)
- Kamin im Wohnzimmer für zusätzliche Wohnatmosphäre
- Schlafzimmermöbel aus Echtholz (kann übernommen werden)
- umfassende, diffusionsoffene Dämmung (Holzfaser-, Dach-, Keller- und Geschossdeckendämmung)
- vollständig unterkellert mit zusätzlichen Nutzflächen
- Infrarotsauna im Keller
- Ausbaupotenzial im Dachboden (Aufsparrendämmung aus Holzfaser für sommerlichen Hitzeschutz vorhanden)
- Doppelgarage sowie weitere Stellplätze
- elektrisches Zufahrtstor
- Balkon sowie zwei Terrassen
- winterfester Pool mit eigener Heizung
- vollständig eingerichtetes Gartenhaus mit Küche und Kamin
- Werkstatt mit Kaminanschluss und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Gewächshaus sowie Regenwasserzisterne
- Glasfaseranschluss (neu) vorhanden
- Holzfenster (Firma: Daut, 2-fach verglast, gute Schallschutzeigenschaften) mit Außenjalousien

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Begehungsvideos & weitere Informationen zum Objekt

Gerne senden wir Ihnen bei weiterem Interesse vorab einen Link mit ausführlichen Begehungsvideos (Garten, Grundstück, Haus, Keller bis Dachboden) sowie umfangreichen Bildern, damit Sie sich in Ruhe ein umfassendes Bild machen können.

So können Sie vorab prüfen, ob das Haus grundsätzlich zu Ihren Vorstellungen passt.

Bitte senden Sie uns hierfür eine kurze, vollständige Anfrage per E-Mail mit

Ihrem Name, Anschrift und Telefonnummer.

Im Anschluss vereinbaren wir bei weiterem Interesse gerne einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort. Es handelt sich um einen Privatverkauf direkt vom Eigentümer – provisionsfrei. Auf Wunsch können Kontakte zu zuverlässigen Handwerksbetrieben aus dem persönlichen Netzwerk vermittelt werden.

Wir bitten um Verständnis, dass wir ausschließlich ernst gemeinte Anfragen berücksichtigen. Vielen Dank!

Lage

Die Immobilie befindet sich im beliebten Chemnitzer Stadtteil Schönau im Westen der Stadt. Die Lage überzeugt durch eine angenehme Wohnumgebung sowie eine gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar und sorgen für einen komfortablen Alltag.

Über die Neefestraße (B173) sowie die nahegelegene Autobahn A72 besteht eine gute Anbindung in die Chemnitzer Innenstadt sowie in das Umland.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut.

Freizeitmöglichkeiten, Grünflächen und Naherholungsbereiche -Rabenstein befinden sich in der Umgebung. Der nahegelegene Neefepark bietet zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten sowie Gastronomie und Freizeitangebote.

Die Immobilie überzeugt durch eine vielfältige Ausstattung sowie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Die Kombination aus ruhigem Wohnen und gleichzeitig guter Erreichbarkeit macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	129,99 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Pool-Sommer

Exposé - Galerie



Ansicht Haus mit Garten

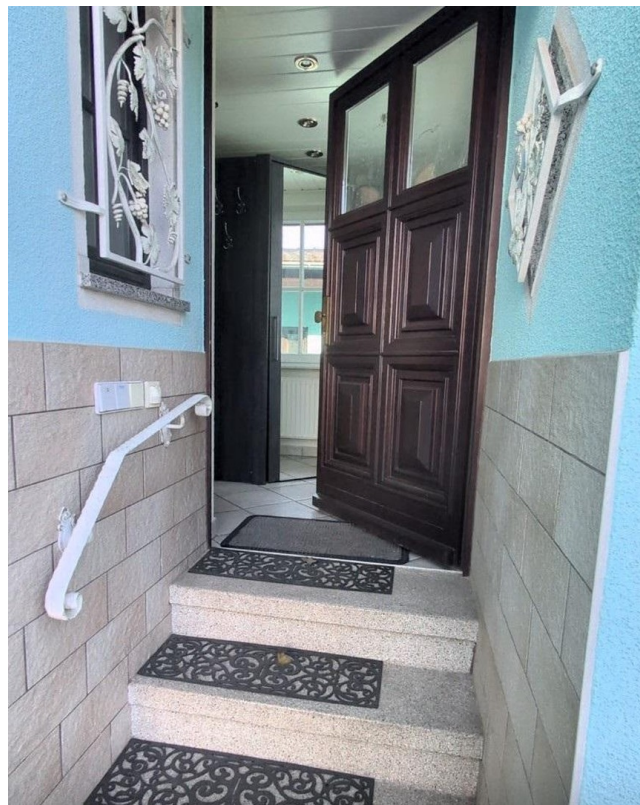


Ansicht Haus mit Garten

Exposé - Galerie



Ansicht Haus und Garage



Eingang

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



Kamin Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG Küche



EG Bad

Exposé - Galerie



EG Bad



EG WC

Exposé - Galerie



EG Flur



OG Büro

Exposé - Galerie



OG Zimmer 1



OG Zimmer 2

Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer



OG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



OG Treppenaufgang



OG Treppenaufgang

Exposé - Galerie



OG Hauswirtschaftsraum



Treppe Dachboden

Exposé - Galerie



Garage



Dachboden

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



EG Eingang Keller



Keller Infrarotsauna

Exposé - Galerie



Infrarotsauna



Heizungskeller

Exposé - Galerie



Hobbyraum mit Küche



Blick von Balkon auf Hobbyraum

Exposé - Galerie



Hobbyraum - Küche



Ansicht Haus mit Garten

Exposé - Galerie



Gewächshaus



Pool

Exposé - Galerie



Garten Kamin



Garten

Exposé - Galerie



Grundstück



Pool - Blick

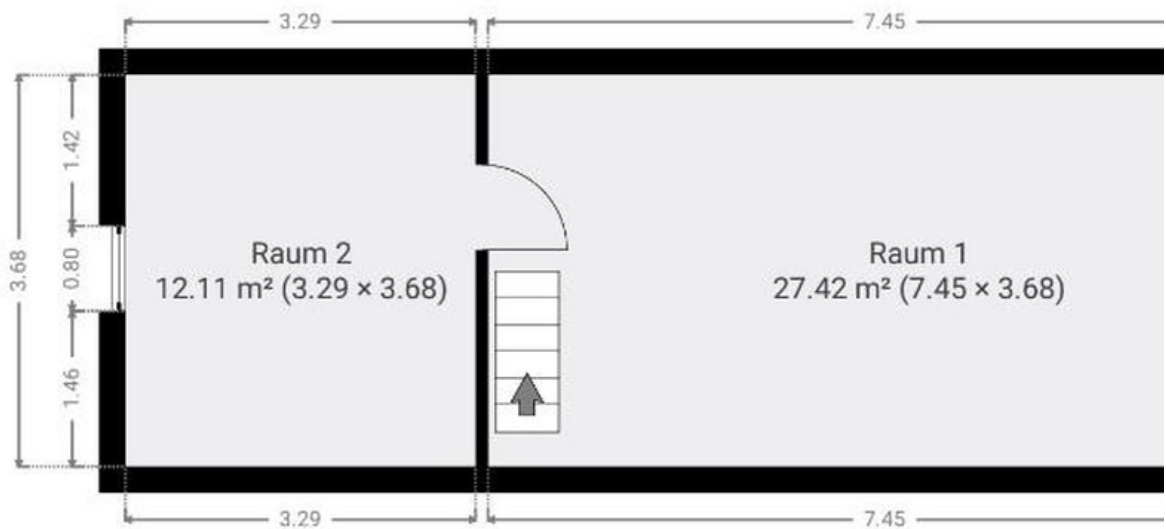
Exposé - Galerie



Garten- Sommer

Exposé - Grundrisse

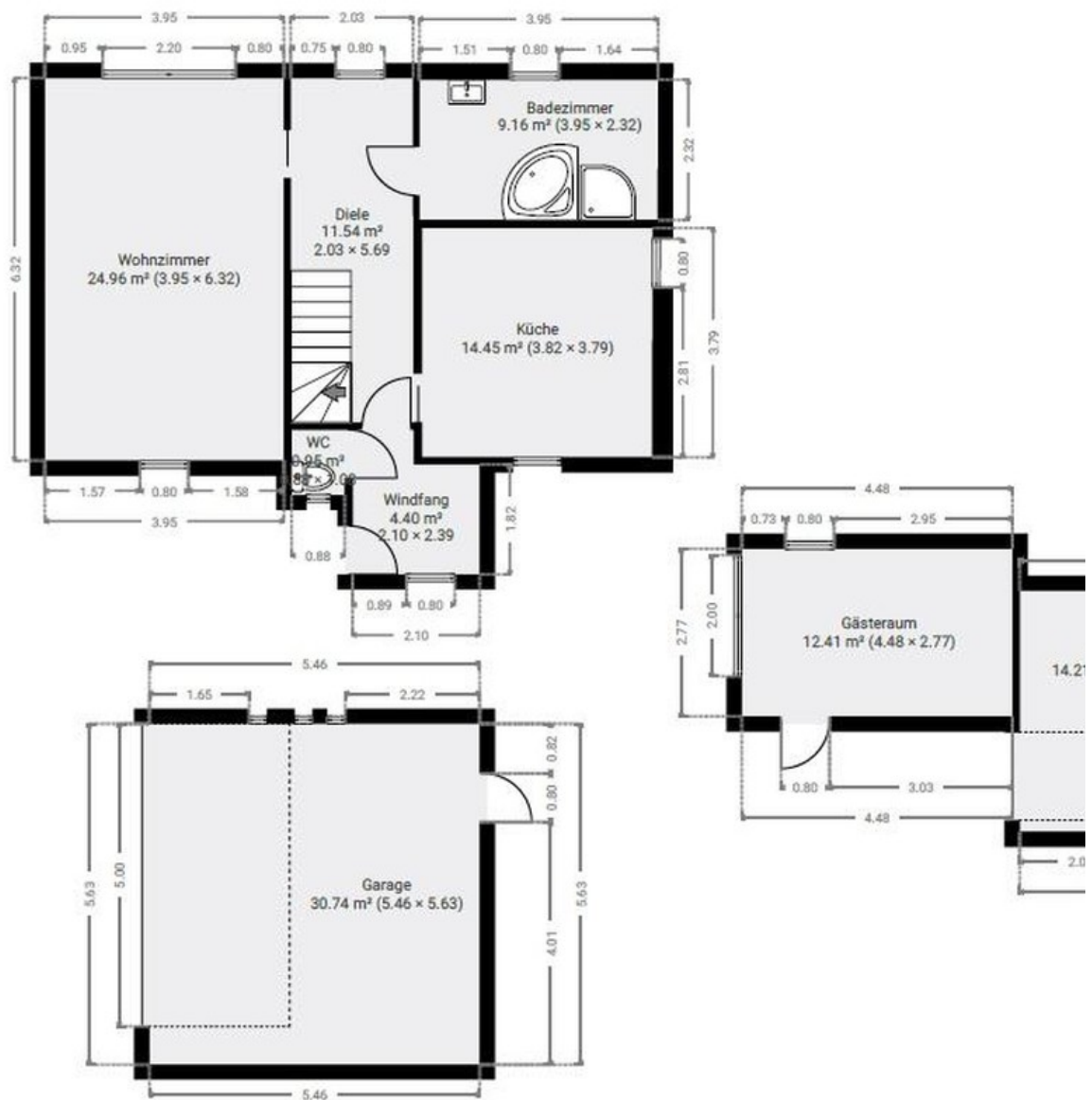
▼ SB



Grundriss Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse

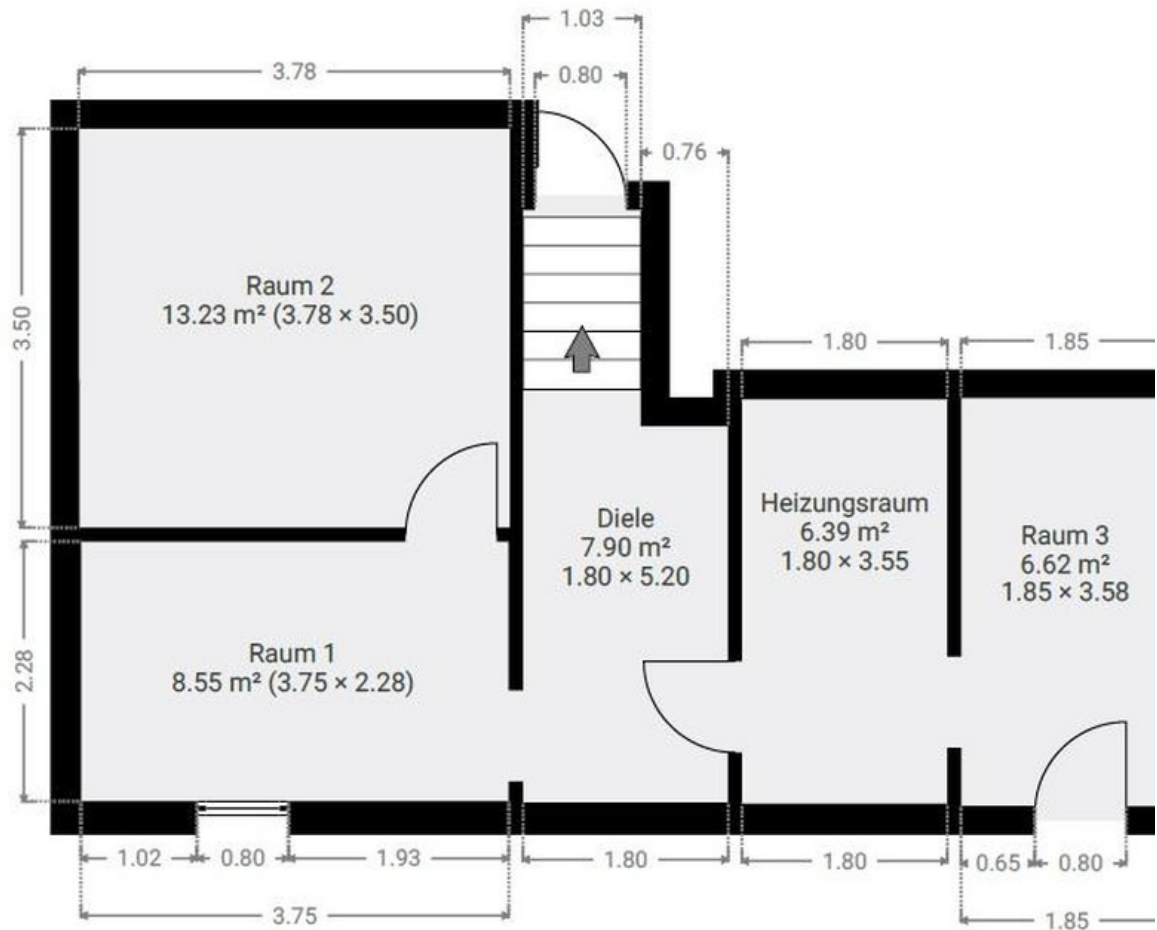
▼ Erdgeschoss



Grundriss Gebäude, Garage ect

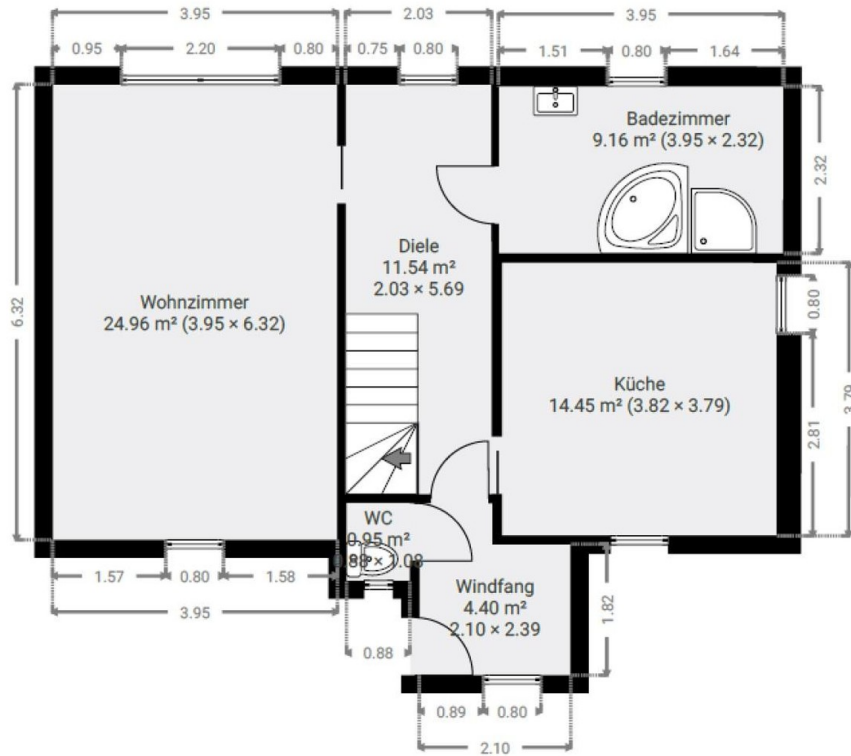
Exposé - Grundrisse

▼ 1. Untergeschoss



Grundriss Keller

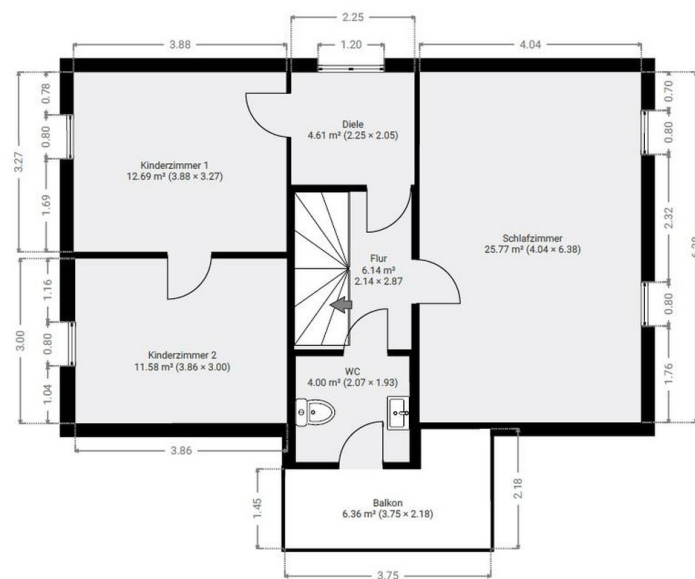
Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

▼ DG

RÄUME: 6



Grundriss Obergeschoß