

Exposé

Einfamilienhaus in 09573 Gornau OT Dittmannsdorf

Stilvolle Stadtvilla in naturnaher Traumlage – modernes Wohnen mit Lebensqualität



Objekt-Nr. **OM-440627**

Einfamilienhaus

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:
Sophie Richter

09573 09573 Gornau OT Dittmannsdorf
Sachsen
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	860,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	120,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer hochwertigen Stadtvilla (Baujahr 2023), die modernes Wohnen, durchdachte Architektur und naturnahe Lage auf perfekte Weise vereint.

Ein Zuhause, das mehr ist als nur vier Wände – ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben. Modern, energieeffizient und in traumhafter Lage – diese Stadtvilla ist eine seltene Gelegenheit für alle, die das Besondere suchen.

Ausstattung

Schon beim Ankommen spüren Sie den besonderen Charme dieses Hauses: Großzügigkeit, Licht und eine klare, moderne Formensprache prägen das Wohngefühl. Das Herzstück bildet der offene Wohn- und Essbereich mit einer exklusiven, hochwertigen Einbauküche, die keine Wünsche offenlässt. Ein separater Speiseraum sorgt für zusätzlichen Komfort und perfekte Organisation im Alltag. Das Schlafzimmer verfügt über eine separate Ankleide.

Das großzügige Grundstück lädt zum Durchatmen ein: Ob entspannte Stunden im Garten, Spielen mit den Kindern oder gesellige Abende mit Freunden – hier entstehen echte Lebensmomente. Direkt am Wanderweg gelegen, beginnt Ihre Auszeit praktisch vor der Haustür.

Die Stadtvilla überzeugt nicht nur optisch, sondern auch technisch: Dank moderner Wärmepumpe und energieeffizientem KfW-55-Standard wohnen Sie nachhaltig und zukunftssicher – mit niedrigen Energiekosten und gutem Gewissen.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Nur etwa 20 Minuten von der Innenstadt von Chemnitz entfernt, genießen Sie hier die ideale Balance zwischen urbaner Nähe und ruhiger Idylle.

Besonders attraktiv für Familien: Eine Kita sowie die Bushaltestelle sind bequem in weniger als 5 Minuten zu Fuß erreichbar – kurze Wege, die den Alltag spürbar erleichtern.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	19,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Gestaltungsspielraum im Außen

Exposé - Galerie



Gartenblick auf die Terrasse



Aufgang mit Echtholztreppe

Exposé - Galerie



Flurbereich mit Schranksystem



Küche mit hochwertigen Geräten

Exposé - Galerie



Durchgang zum Speiseraum



Blick vom Wohnbereich

Exposé - Galerie



Blick vom Boraherd



Gästebad mit Dusche

Exposé - Galerie



Badzimmer mit Dusche und Wanne



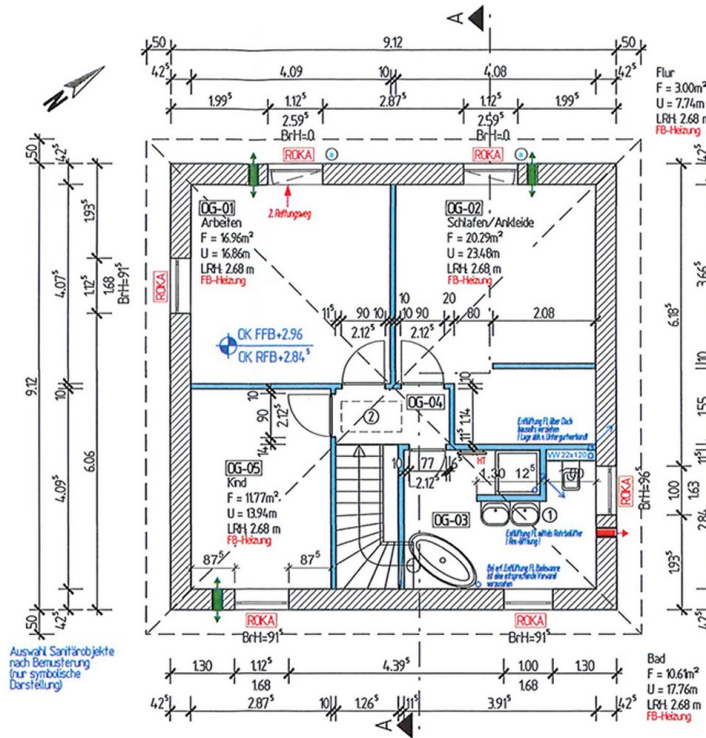
Waschtisch mit Lichtspiegel

Exposé - Galerie



Luft-Wasser-Wärmepumpe

Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoss

Bemerkungen

- Fensterhöhen mit Rolladenkästen
 - Öffnungshöhen und Brüstungshöhen beziehen sich auf OK RFB
 - Maße sind Rohbaumaße
 - Wohnflächenberechnung erfolgt gesondert
 - Außenmauerwerk: Porenbeton PP2, d=42,5cm, geklebt
 - Innenwände: GK-Ständerwände, einfach beplankt
 - Installationswände: GK-Ständerwände, doppelt beplankt, obere Lage Feuchtraumplatten
- (1) Vor- und Installationswände, Schächte
 - 50er CW-Profile mit 40 mm TW-Platten
 - in Feuchträumen mit GKBI
 - zu fließende Flächen sind doppelt beplankt
 - (2) Bodeneinschubtreppe 60/120cm (Rohbau-Lukenmaß 62/122cm)
 - U-Wert 0,90 W/m²K
 - > Lage in Abstimmung BH

RCKA Rolladenkästen

KUR Kurbel > 1,50m / Gurtwickler < 1,50m

Sonderausstattung laut VBV:

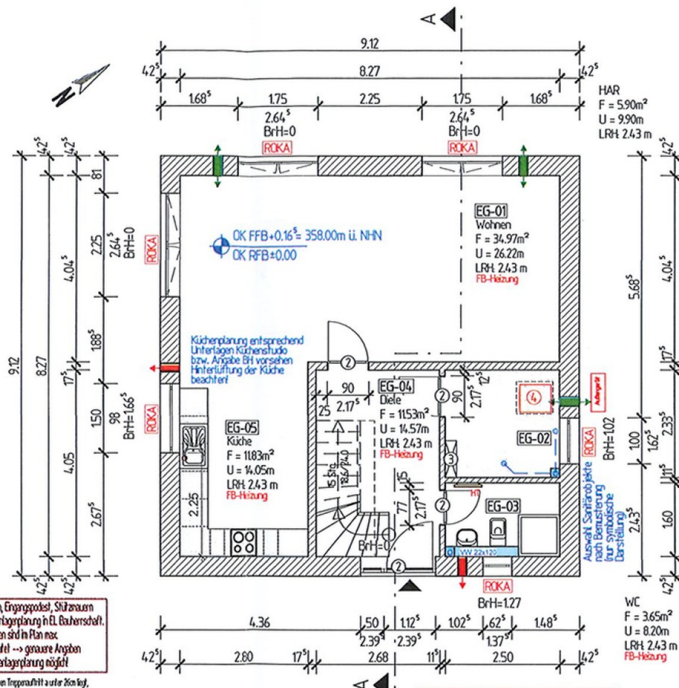
- Dachuntersicht farbig: grau
- Fassadenfarbe: weiß
- Farbe Fenster und Haustür: anthrazit
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Rollläden im gesamten Haus
- bodengleiche Dusche (90x90cm)
- zusätzliche bodengleiche Dusche (90x90cm)
- Bad-Heizkörper mit Handtuchhalter-Funktion
- Vorrüstung Photovoltaikanlage

Fenster- und Türanschläge und Lage der Elektrobedeckung/Gurtwickler/Kurbel sind vor Ausführung mit der Bauerschaft abzustimmen!

Zu- und Abfuhrdurchlässe sind nur schematisch dargestellt! Wanddurchlässe sind gemäß Lüftungsplanung Lunos vorzusehen!

festverglastes Brüstungselement als Absturzsicherung

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Erdgeschoss

Bemerkungen

- Fensterhöhen mit Rolladenkästen
 - Öffnungshöhen und Brüstungshöhen beziehen sich auf OK RFB
 - Maße sind Rohbaumaße
 - Wohnflächenberechnung erfolgt gesondert
 - Außenmauerwerk: Porenbeton PP2, d=42,5cm, geklebt
 - tragendes Innenmauerwerk (17,5cm); Porenbeton PP4, geklebt
 - nichttragendes Innenmauerwerk (11,5cm); Porenbeton PP4, geklebt
- (1) Vor- und Installationswände, Schächte
 - 50er CW-Profile mit 40 mm TW-Platten
 - in Feuchträumen mit GKBI
 - zu fließende Flächen sind doppelt beplankt
 - (2) Porenbeton-Flachsturz
 - (3) Zählerschrank - Hausanschlusskasten
 - (4) DARKN Luft/Wasser-Wärmepumpe mit integr. Warmwasser-Schichtenspeicher (Kesselpodest oder Estrichverstärkung gemäß T&C Leitfadens Haustechnik) (Schalldruckpegel - Mindestabstände zum Nachbargebäude sind zu beachten!)

RCKA Rolladenkästen

KUR Kurbel > 1,50m / Gurtwickler < 1,50m

Sonderausstattung laut VBV:

- Dachuntersicht farbig: grau
- Fassadenfarbe: weiß
- Farbe Fenster und Haustür: anthrazit
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Rollläden im gesamten Haus
- bodengleiche Dusche (90x90cm)
- zusätzliche bodengleiche Dusche (90x90cm)
- Bad-Heizkörper mit Handtuchhalter-Funktion
- Vorrüstung Photovoltaikanlage

Fenster- und Türanschläge und Lage der Elektrobedeckung/Gurtwickler/Kurbel sind vor Ausführung mit der Bauerschaft abzustimmen!

Zu- und Abfuhrdurchlässe sind nur schematisch dargestellt! Wanddurchlässe sind gemäß Lüftungsplanung Lunos vorzusehen!

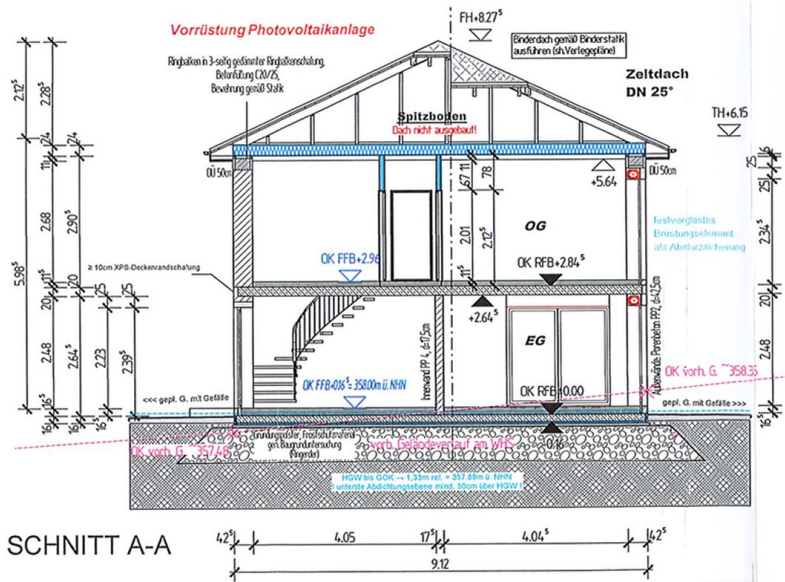
Grundriss Obergeschoss

Zweigesch. Eingangsportal, Stützen und Außenabsperrung in EL Bauerschaft, Außenabsperrung sind in Plan nur angedeutet - genaue Angaben nach Außenabsperrung möglich!

= Bei Stufen, deren Treppenhöhe unter 20cm liegt, muss die Brüstungshöhe mindestens 90cm sein, das heißt zum Fallhöhe bei einem vertikalen BH 100cm. Bei Stufen Treppen ist mit 20cm Brüstungshöhe erforderlich, BH 100cm.

Exposé - Grundrisse

Das geplante BVH befindet sich im ausgewiesenen Gebiet des Sächs. Strahlenschutzgesetzes § 121
 Radonschutz in Sachsen - gem. Bauseitmachung LfULG Ab 31.12.2020 sind bei Neubauten, die in einem Radonvorkommungsgebiet liegen, entsprechende Maßnahmen gegen Radon zu treffen.
 - abdichtende Radonschutzfolien oder
 - technische Einrichtungen zur Fassung und Ableitung von Radon
 - oder andere Maßnahmen gem. § 154 Strahlenschutzverordnung
 Wichtig!
 Zur Festlegung geeigneter Maßnahmen ist ein Fachplaner zu konsultieren.



SNITT A-A

Schnittskizze

DACHAUFBAU

- Betondeckendeckung (Farbton grau)
- Dachhaltung
- Kontentattung
- Unterspannbahn, diffusionsdicht
- Binder

DECKE ÜBER OG

- 24,0cm Wärmedämmung MWo WLG 035 zwischen Binder
- 1 Lage Dampfsperre $\geq 10,0m$
- Tragflattung mit Direktabhängler
- 12,5 mm GK-Beplankung

FUSSBODENAUFBAU OG

- Fußbodenheizung
- 1,0cm Nutzschicht (EL Bauher)
- 6,5cm Zementestrich
- 1 Lage PE-Folie 0,2mm
- 4,0cm Trittschalldämmung
- 20,0 cm Stahlbetondecke C 20/25

FUSSBODENAUFBAU EG

- Fußbodenheizung
- 1,0cm Nutzschicht (EL Bauher)
- 6,5cm Zementestrich
- 1 Lage PE-Folie 0,2 mm
- 8,5cm Wärmedämmung PS-Hartschaum WLG 035
- 1 Lage Bitumenschweißbahn V60 S4 (Abdichtung nach DIN 18533-1, V1 1 E -> NGW mind 50cm unter OK BPL)
- 16,0cm Stahlbetonbodenplatte C25/30 nach stat. Berechnung
- 1 Trennlage PE-Folie 0,2mm
- mind. 5,0cm lastabtragende Wärmedämmung (Styrodur C)
- Saubereiterschicht
- Polstergründung gem. Baugrundgutachten