

Exposé

Einfamilienhaus in 09573 Gornau OT Dittmannsdorf

Stilvolle Stadtvilla in naturnaher Traumlage – modernes Wohnen mit Lebensqualität



Objekt-Nr. **OM-440627**

Einfamilienhaus

Verkauf: **465.000 €**

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.

Der Anzeigenpreis beinhaltet die Fertigstellung der Außenanlagen. Wenn Sie sich den Raum gerne selbst nach Ihren Wünschen gestalten wollen, reduziert sich der Kaufpreis um 30.000€.

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/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | A+ |



Exposé - Galerie



Gestaltungsspielraum im Außen

Exposé - Galerie



Gartenblick auf die Terrasse



Aufgang mit Echtholzterppe

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



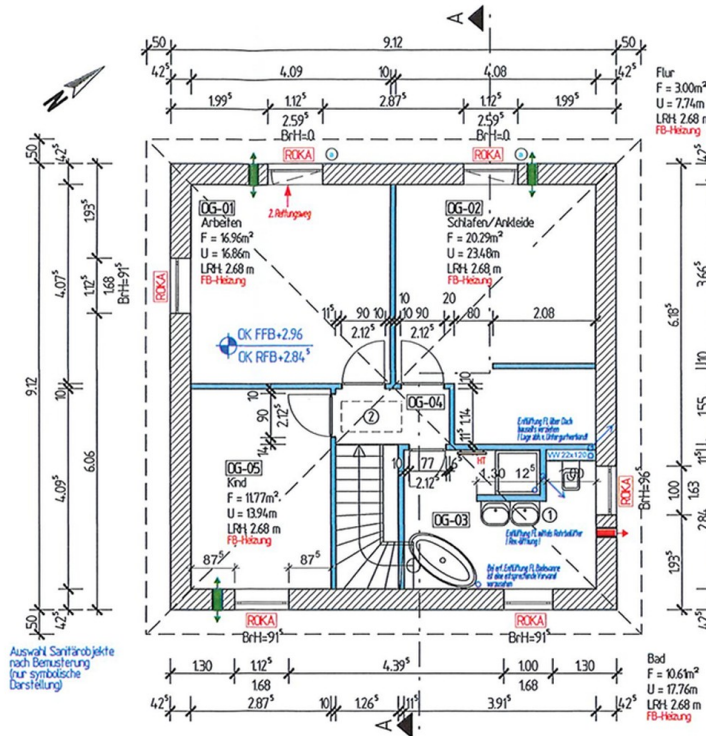
Waschtisch mit Lichtspiegel

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

ROKA Rolladenkästen

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

Sonderausstattung laut VBV:

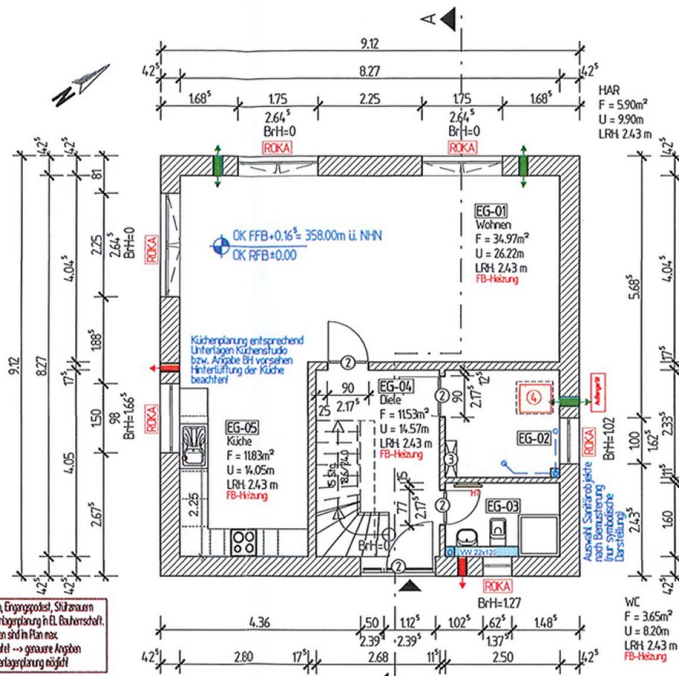
- Dachuntersicht farbig: grau
- Fassadenfarbe: weiß
- Farbe Fenster und Haustür: anthrazit
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Rollläden im gesamten Haus
- bodengleiche Dusche (90x90cm)
- zusätzliche bodengleiche Dusche (90x90cm)
- Bad-Heizkörper mit Handtuchhalter-Funktion
- Vorrüstung Photovoltaikanlage

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!)

ROKA Rolladenkästen

KURBEL 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

Zweigezogene Ergänzungsplan, Stützen und Außenabstimmung in EL Bauerschaft, Außenabstimmung sind in Plan nur angedeutet - genaue Angaben nach Außenabstimmung möglich!

= Bei Stufen, deren Treppenhöhe unter 20cm liegt, muss die Brüstungshöhe mindestens 90cm sein, das heißt zum Fallhöhe bei einem vertikalen Abstand von 20cm sind die Brüstungen mit einer Höhe von mindestens 90cm zu realisieren.

