

# Exposé

## Landhaus in Eibenstock

### Landhaus in Eibenstock - Bauernhaus Romantik im Erzgebirge



Objekt-Nr. OM-449508

**Landhaus**

Verkauf: **575.000 €**

Ansprechpartner:  
Nicolle Ludwig

08309 Eibenstock  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1899	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	10.001,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	268,00 m <sup>2</sup>	Carports	2
Nutzfläche	55,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Pure Landhausidylle mit traditionell erzgebirgischem Flair erwartet Sie am Ortsrand von 08309 Eibenstock im Erzgebirge.

Freuen Sie sich auf Geranientöpfe in den Fenstern, den Blumenkranz an der Haustür und ungestörte Naturidylle!

Zum Verkauf steht ein um 1900 in massiver Bauweise errichtetes Gebäude. Es befindet sich auf einem ca. 10.000 m<sup>2</sup> großen Naturgrundstück in quasi Alleinlage.

Kernsaniert von 2007-2009 wurde das freistehende Haus im Jahr 2025 energetisch modernisiert und bezugsfertig renoviert.

Die Grundrisstruktur ist klar und funktional. Perfekt als Einfamilienhaus mit privater Pferdehaltung, Hunden und Haustieren, als Ferienhaus oder Mehrgenerationenhaus.

Ihr neues Zuhause in der Natur bietet genügend Platz und verzaubert mit charmanter Bauernhaus Romantik:

großzügiges Wohnzimmer in Südlage, Küche, Arbeitszimmer, Hauswirtschaftsraum, 3 Schlafzimmer, Familienbad, 2 Gäste WC, Terrasse, großer Hobbyraum, 2 praktische Multifunktionsräume sowie 55m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzflächen im Keller und Spitzboden

Plus:

Gepflasterter Hof mit Doppel Carport und Gerätehaus

Pflegeleichtes Naturgrundstück, Einzäunung möglich

Verkauf \*Provisionsfrei\* - weitere Informationen auf Anfrage

## Ausstattung

Hochwertige Ausstattung:

- Vollholzdiele Eiche und Fichte, Fliesenboden
- Vollholz- Treppen und Landhaustüren
- historische Haustür
- Holzfenster mit VSG Isolierverglasung
- hohe Räume, Bäder mit Design Wandfliesen, dezente Wandfarben
- Flüssiggas Zentralheizung von Vaillant mit Warmwasserbereitung
- Edelstahlschornstein zum Anschluß von 2 Festbrennstoff Öfen (Holzofen)
- Schieferdach mit Traufblechen, Dachrinnenheizung, Velux Dachflächenfenster
- Poroton Mauerwerk, aufwändig neu verputzte Fassade
- BioKKA, unterirdischer Gastank

Energetisch Top, geringe Betriebskosten

Energieausweis Klasse B (Verbrauchsausweis)

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die attraktive Bergstadt Eibenstock im Erzgebirge hat eine sehr gute Infrastruktur. Kitas, Schulen, Supermärkte sowie Freizeitangebote mit Gastronomie und medizinische Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar. Der Ort ist touristisch ausgeprägt, verfügt aber auch über kleinere industrielle Branchen.

Die nächstgrößeren Städte Schwarzenberg, Schneeberg und Aue sind in 20 min bequem erreichbar. Chemnitz und Hof: 1 Stunde - Leipzig, Dresden und Prag: 1,5-2 Stunden.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	68,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Ansicht von Ost

# Exposé - Galerie



Westansicht mit Gerätehaus



Rückansicht mit BioKKA/FG Tank

# Exposé - Galerie



Südwest Ansicht mit Carport



Wohnzimmer mit Kaminanschluß

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Eichendielung



Küche oder Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Wohnküche mit Kaminanschluß



Familienbad

# Exposé - Galerie



Komplett Neu



Bauernhausflur

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer im OG



Vollholzdiele im OG

# Exposé - Galerie



Neues Gäste WC, zus Dusche mgl



Hauswirtschaftsraum

# Exposé - Galerie



Hobbyraum OG



Hobbyraum OG

# Exposé - Galerie



Multifunktionsraum EG



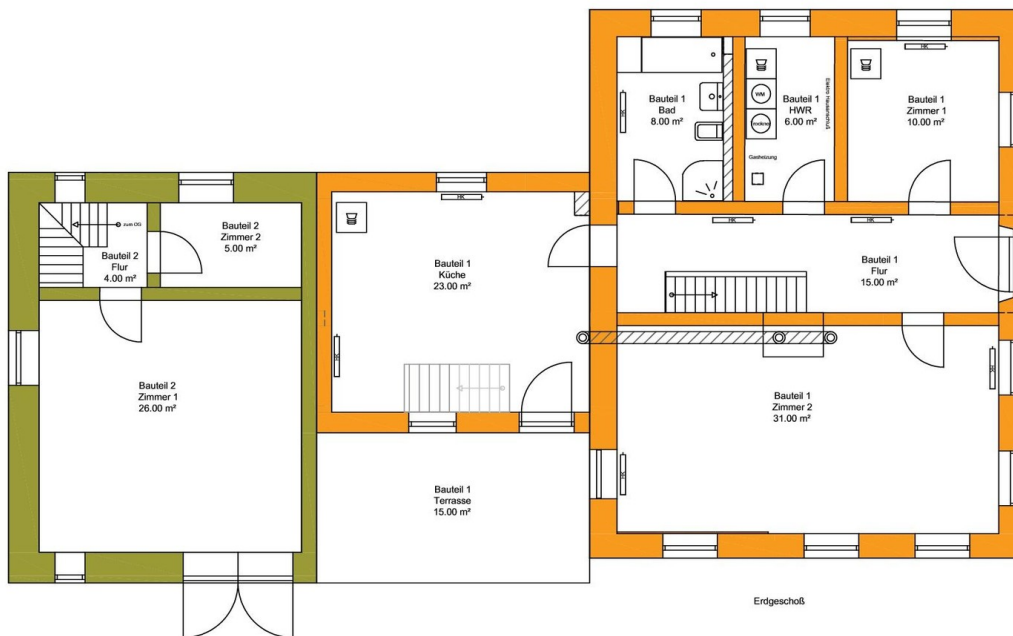
Blick zur Immobilie

# Exposé - Galerie

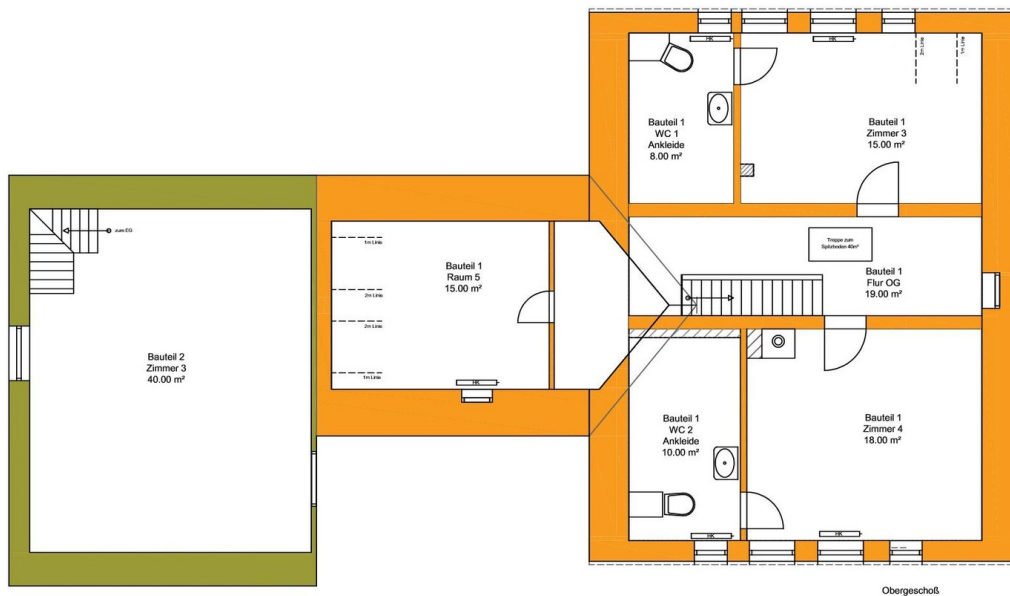


Blick zum einzigen Nachbarn

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoß



Obergeschoß