

# Exposé

## Einfamilienhaus in Eibenstock

### Historisches Landhaus in Alleinlage



Objekt-Nr. OM-450583

### Einfamilienhaus

Verkauf: **690.000 €**

Ansprechpartner:  
Nicolle Ludwig

08309 Eibenstock  
Sachsen  
Deutschland

|                   |                          |              |                   |
|-------------------|--------------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 1834                     | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 20.000,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | Neuwertig         |
| Etagen            | 3                        | Schlafzimmer | 7                 |
| Zimmer            | 15,00                    | Badezimmer   | 7                 |
| Wohnfläche        | 377,00 m <sup>2</sup>    | Stellplätze  | 6                 |
| Nutzfläche        | 143,00 m <sup>2</sup>    | Heizung      | Zentralheizung    |
| Energieträger     | Öl                       |              |                   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein historisches Landhaus am Ortsrand von 08309 Eibenstock im Erzgebirge. Das Gebäude befindet sich auf einem ca. 20.000 m<sup>2</sup> großen Natur Grundstück.

Außergewöhnlich schön ist die idyllische Alleinlage der Immobilie. Ein seltener Rückzugsort. Für Käufer, die das Besondere suchen.

Das Haus wurde um 1834 in massiver Bauweise errichtet. Es hat 3 ausgebaute Vollgeschosse, Spitzboden und Kellergeschoss.

Wohn- und Nutzflächen

Erdgeschoss: 132 m<sup>2</sup>

Obergeschoss: 140 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss: 105 m<sup>2</sup>

Summe Wohnfläche: 377 m<sup>2</sup>

Spitzboden: 94 m<sup>2</sup>

Kellergeschoss: 49 m<sup>2</sup>

Summe Nutzfläche: 143 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche: 520 m<sup>2</sup>

BGF 770 m<sup>2</sup>

Die Denkmal Immobilie wurde von 2017-2019 hochwertig kernsaniert, fortlaufend gepflegt und verfügt über eine ausgezeichnete Bausubstanz. Gegenwärtig ist das Haus in einem neuwertigen Zustand und sofort bezugsfähig.

Die Wohn- und Aufenthaltsbereiche sind in 5 schöne Einheiten unterteilt. Zusätzlich sind zwei großzügige Dielen, ein Arbeitszimmer, Gäste WC, Hauswirtschaftsraum und Abstellraum im Gebäude. Zwei Gerätehäuser neben dem Haus bieten weitere Stauraumfläche.

Das Haus eignet sich zum gehobenen Wohnen und Arbeiten im Einfamilienhaus. Eine Teilnutzung der Flächen für die eigene Praxis, Kanzlei oder andere Büroorientierte Tätigkeiten ist ideal.

Das Gebäude passt auch zu Eigentümergemeinschaften, zur Dauervermietung oder als Ferienhaus.

Auf dem Grundstück befindet sich zudem der sanierte Umriss einer historischen Scheune. Hier kann ein weiteres Gebäude (LxB 14x8 m, BGF 112m<sup>2</sup>), Carport oder Stallung zur privaten Tier- und Pferdehaltung in Wohnhaus Nähe errichtet werden.

Verkauf \*Provisionsfrei\* - weitere Informationen auf Anfrage

## Ausstattung

Gebäude Ausstattung:

- neue Parkettböden, historische Dielen in der Lounge
- vollständig erhaltene Granittreppenanlage
- originalgetreu nachgebaute Haus- und Dielentür
- Holzfenster mit VSG Isolierverglasung
- weiße Landhaustüren im Innenbereich

- neu verputzte hohe Räume, geflieste Bäder, dezente Farbgebung
- Dachgeschoß, Geschossdecken, Fensterlaibungen, EG-Fußboden voll wärmegeklämmt
- Öl-Zentralheizung von Vaillant mit Warmwasserbereitung aus 2023, per App steuerbar
- Fußbodenheizung im EG, Röhrenradiatoren im OG und DG
- komplett neue Sanitär- und Elektroinstallation, SAT Anlage
- Wechselsprechanlage, Schließanlage zus. mit PIN Code Türöffner
- mit Sauna, Einbauküchen, Möblierung und Interieur
- neue Ver- und Entsorgungsleitungen, Be- und Entlüftungsanlage im Keller
- Internet Hotspots auf jeder Etage und im Außenbereich
- traditionell gedecktes Schieferdach, Velux Dachflächenfenster
- 2schaliges Mauerwerk, aufwändig neu verputzte Fassade
- Brandschutzklasse F60, Energetisch Top, geringe Betriebskosten
- Energieausweis nicht erforderlich (Denkmalstatus)

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

**Lage**

Umgebung:

Die attraktive Kleinstadt Eibenstock im Erzgebirge hat eine sehr gute Infrastruktur. Kitas, Schulen, Supermärkte sowie Freizeitangebote mit Gastronomie und medizinische Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



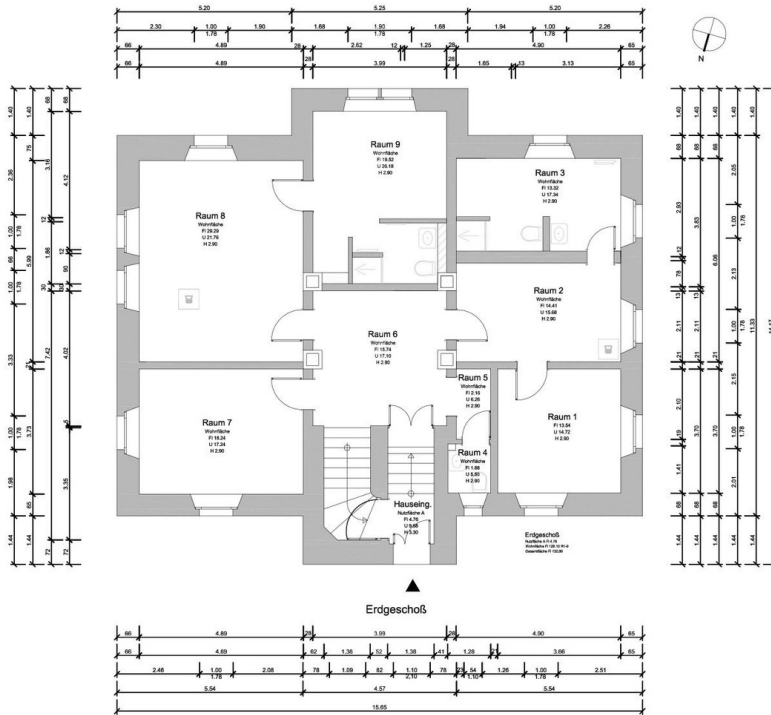
# Exposé - Galerie



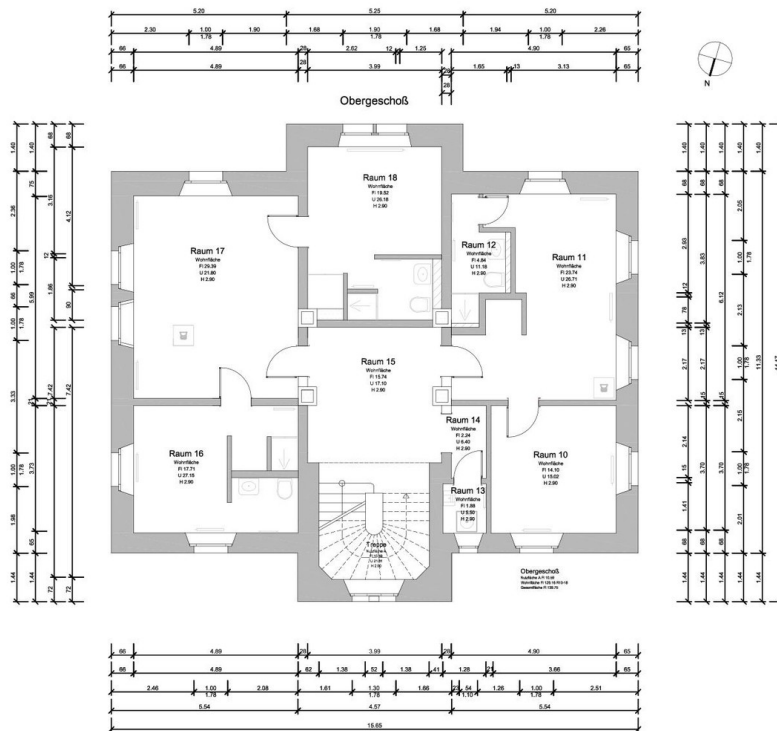
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

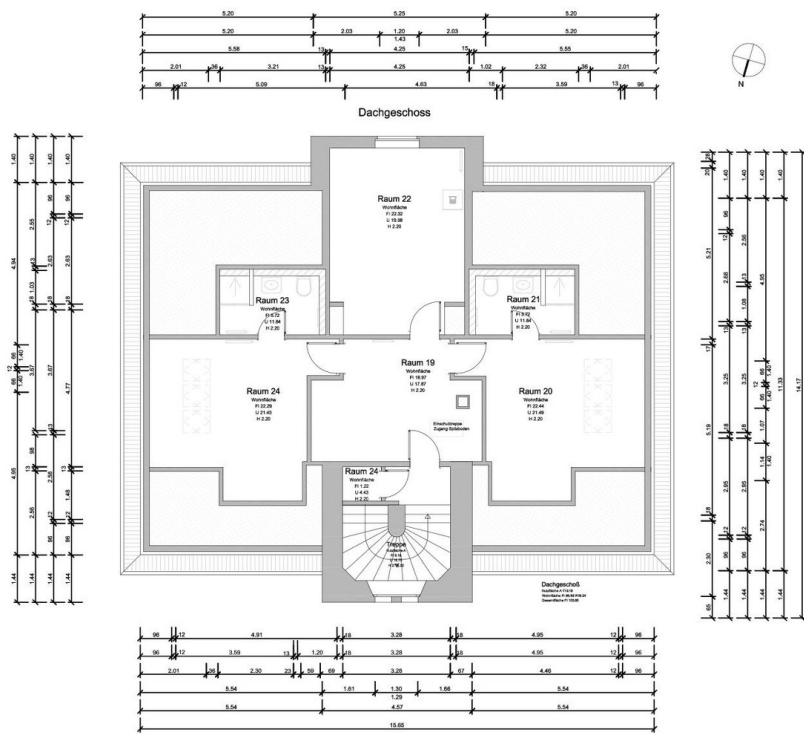


Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss