

Exposé

Doppelhaushälfte in Aue / Bad Schlema

Doppelhaushälfte in Waldnähe am Stadtrand von Aue



Objekt-Nr. **OM-458146**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **149.000 €**

Ansprechpartner:
Dr. Thomas Krauß

08280 Aue / Bad Schlema
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1938	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	950,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	103,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	189,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Haus ist inzwischen beräumt, auch wenn auf den Bildern noch die möblierte Situation dargestellt ist.

Ein Exposé mit zahlreichen Bildern kann auf Anfrage übersandt werden.

Übersicht:

5 Zimmer davon 3 Schlafzimmer auf 2 Etagen angelegt als 2 getrennte und abschließbare Wohnungen

2 Bäder

2 Küche

Keller

Ausbaufähiger Dachboden

Grundstücksfläche ca. 950 m²

Wohnfläche ca. 52,9 m² im OG sowie 50,2 m² im EG =

Summe 103,10 m²

Nutzfläche Keller ca. 48,5 m²

Nutzfläche Dachboden ca. 37,5 m²

Summe Nutzfläche 189,10 m²

2 x Geräte-Schuppen am Haus (einmal massiv, einmal Holz)

1 Gartenhaus massiv

2 Garagen

1.

Die Immobilie wurde 1942 fertiggestellt und befindet sich seitdem in Familienbesitz.

2.

Das Haus ist repräsentativ errichtet und verfügt über 2 abgeschlossene Wohnungen.

3.

Der Zugang zum Haus erfolgt über die Lindenstraße, die 2010 als Straßenneubau mit Stützmauer neu errichtet wurde. Der Vorgarten ist offen und freundlich gestaltet.

4.

Im Erdgeschoss befindet sich nach Eintritt das Treppenhaus mit Textil-Bodenbelag sowie links eine kleine Garderobe.

5.

Die untere Wohnung ist mit Wohnzimmer, Schlafzimmer sowie Küche und Bad ausgestattet.

6.

Im Treppenhaus befinden sich 2 WC auf halber Treppe.

7.

Die obere Wohnung beinhaltet ein größeres Wohnzimmer mit Wohn- und Essbereichen sowie einer offenen Eck-Küche. Der Blick ist in Richtung oberhalb mit viel Grün angelegte Wohnhäuser sowie Kleingärten gegeben. Das Schlafzimmer sowie das Gäste- (oder Kinder)-Zimmer haben einen wunderbaren Blick ins Grüne.

8.

Nur im Dachgeschoss sind Dachschrägen. Das Dachgeschoss ist noch nicht Wärme-isoliert, steht aber als Ausbau-Raum zur Verfügung.

9.

Im Keller-Geschoss sind Waschhaus, ein zusätzliches Bad, Heizungsraum, Werkstatt sowie ein Bügelraum untergebracht.

Nach 2005 wurden u. a. modernisiert:

- a)Hauseingang, Podest und Geländer
- b)Verbesserung Zufahrt im Rahmen Straßen-Neubau
- c)Dach gekärchert und versiegelt
- d)2017 neue Heizung (Gas)
- e)Fenster-Jalousien außen liegend

Das Grundstück ist frei von Altlasten.

Die Immobilie ist frei von Lasten im Grundbuch.

Ausstattung

1.

Direkt am Haus befindet sich ein massiver ein-etagiger Anbau, der z. B. für ein Zweirad oder Fahrräder genutzt werden kann.

2.

Verlässt man das Haus über das Keller-Geschoss durch das Wasch-Haus, in welchem sich noch eine zusätzliche Dusche befindet, kommt auf den Wäscheplatz mit einem Geräte-Schuppen für Garten-Geräte.

3.

Unterhalb liegt ein massives Gartenhaus mit davor-liegender Sitz-Terrasse.

4.

Das Grundstück ist durch einen Wechsel geneigter Flächen sowie schräger, bepflanzter Mauern oder Böschungen gekennzeichnet und mit Solitärgewächsen sehr schön begrünt. Die Pflege erfolgte in eigener Regie sowie regelmäßig durch einen Gärtner.

5.

Am unteren Grundstücksrand befinden sich 2 Garagen mit einfacher Zufahrt über die B169.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

1.

Am Stadtrand von Aue-Bad Schlema befindet sich die Immobilie mit einem traumhaften Blick ins Grüne und mit Blick auf den Röllwald im Tal der Lößnitz

2.

Das 1938 erworbene Grundstück und 1942 abschließend fertiggestellte Wohnhaus ist über die Chemnitzstraße (Zufahrt zur A72) sowie die Bundesstraße 169 sehr gut angeschlossen und zu erreichen.

3.

Die Bushaltestelle „Am Stadion“ ist zu Fuß innerhalb 9 min sowie die City-Bahn (Linien C13 und C14) innerhalb 5 min (über den unteren Ausgang des Grundstückes) zu erreichen.

4.

Lebensmittel-Discounter befinden sich in einer Entfernung 7 bzw. 8 min Fußweg.

5.

Allgemeinarzt, Zahnarztpraxis sowie Krankenhaus sind innerhalb 7 bzw. 9 min Fußweg zu erreichen.

6.

Die Schwimmhalle Aue mit Sauna ist ebenfalls innerhalb 8 min Fußweg erreichbar.

7.

Der Wald nach ca. 200 m erreicht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	218,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Übersicht

Exposé - Galerie



Hauseingang



Zuwegung

Exposé - Galerie



Garten, unterer Teil



Garten, oberer Teil



Garten, Mitte

Exposé - Galerie



Gartenhaus, außen



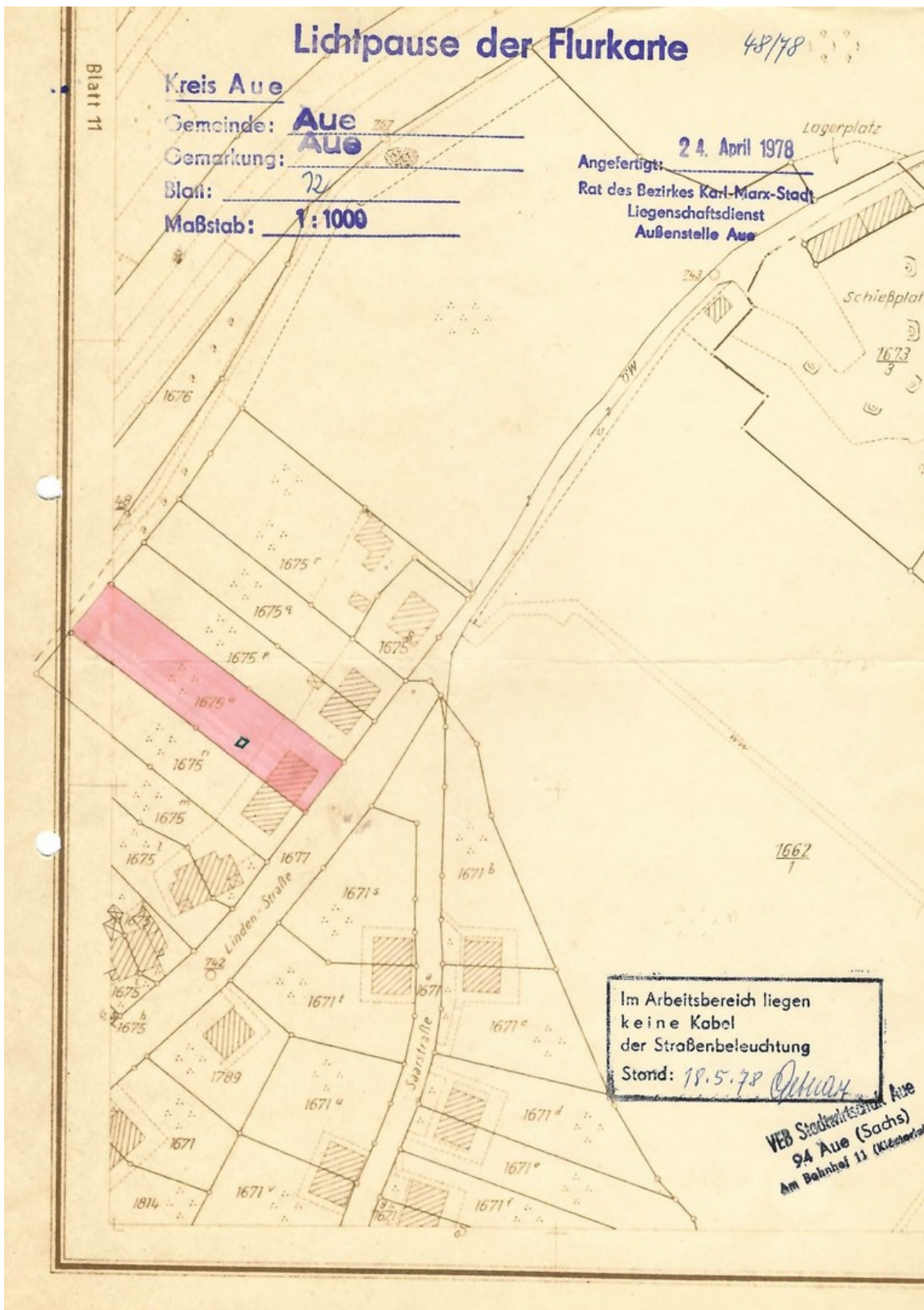
Gartenhaus, innen

Exposé - Galerie



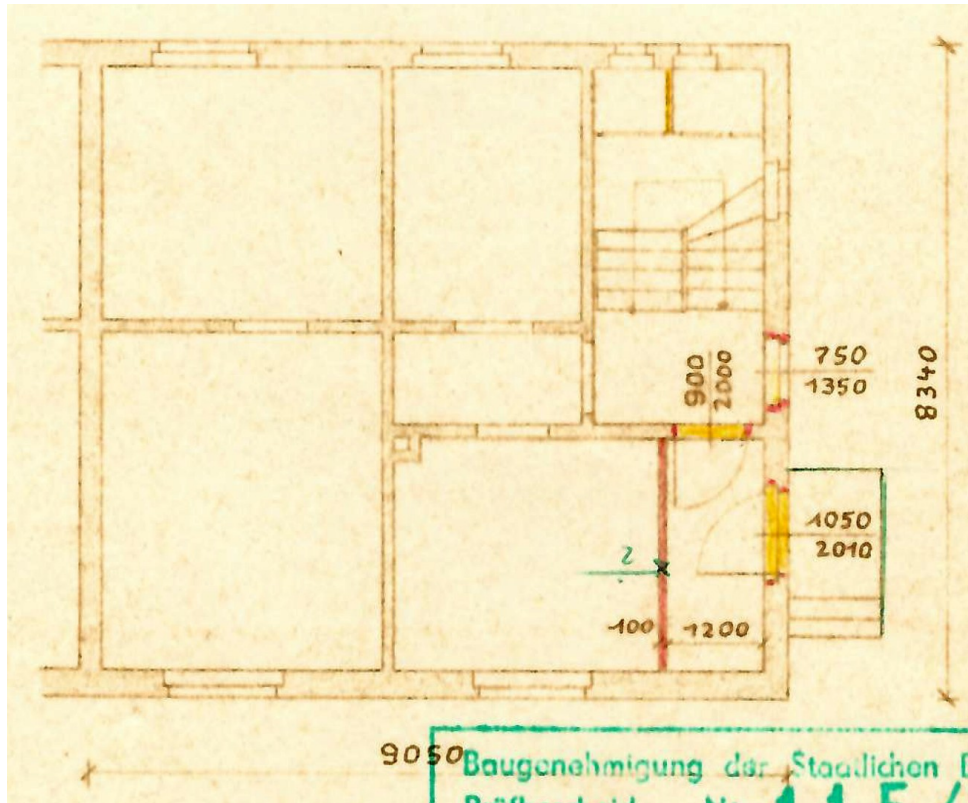
Wohnzimmer (jetzt beräumt)

Exposé - Grundrisse

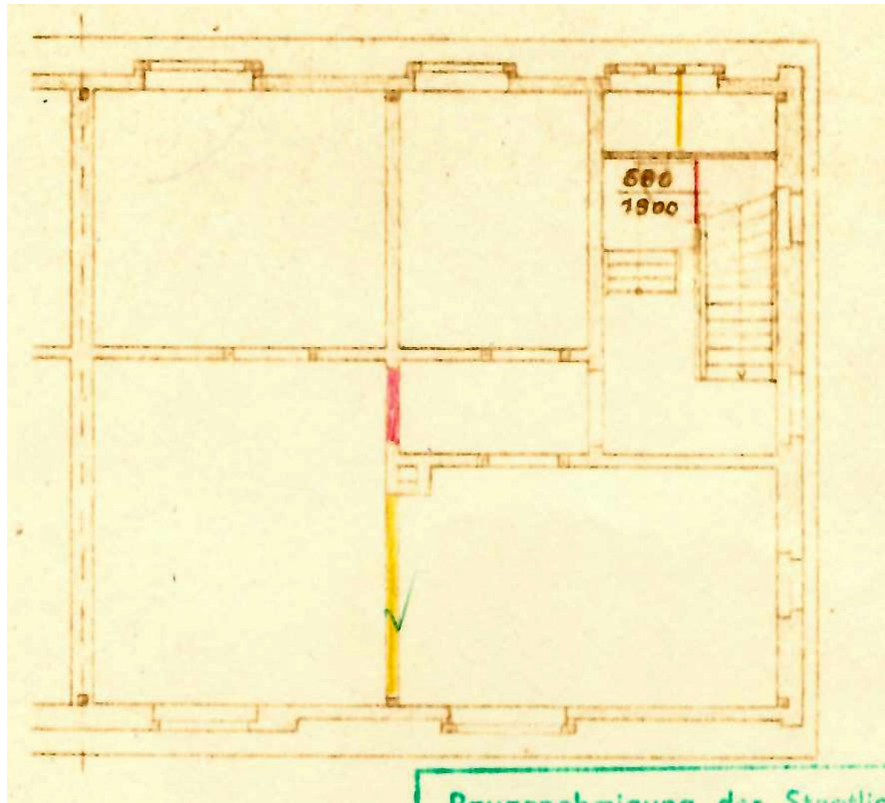


Flurkarte

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG