

Exposé

Einfamilienhaus in Chemnitz

Eigenheim am SW-Stadtrand mit schönem Garten



Objekt-Nr. OM-458758

Einfamilienhaus

Verkauf: **220.000 €**

Ansprechpartner:
Ingo Gringer

09116 Chemnitz
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1935	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	823,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	90,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses freistehende, provisionsfreie Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1935 befindet sich in erhöhter Lage auf einem Hügel und überzeugt durch seinen besonderen Charakter sowie einen dauerhaft unverbaubaren Ausblick mit schönem Garten in südwestliche Richtung.

Das Haus wurde in den vergangenen rund 30 Jahren kontinuierlich modernisiert. Unter anderem wurden Heizung, Fenster, Teile der Gebäudehülle (Dämmung/Fassade) sowie das Dach instand gehalten, sodass sich die Immobilie in einem soliden Zustand präsentiert. Die im Jahr 2019 erneuerte Gas-Brennwerttherme sorgt für eine zeitgemäße Beheizung des Hauses.

Die Wohnfläche von ca. 90 m² verteilt sich funktional über zwei Etagen. In der ersten Etage befinden sich Schlafzimmer, Gästezimmer sowie ein Tageslichtbad mit Wanne und WC. Von hier aus bietet sich bereits ein schöner Ausblick in den Garten und über das angrenzende kleine Tal.

In der darüberliegenden Etage liegen das große Wohnzimmer und die Küche. Diese Räume profitieren besonders von der erhöhten Lage sowie der unverbaubaren Weitsicht nach Südwesten und vermitteln ein helles, offenes Wohngefühl.

Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über zwei großzügige Kellerräume sowie einen weiteren Raum (Dusche / Wäsche), mit direktem Ausgang in den Garten.

Der Spitzboden ist über das Treppenhaus erreichbar und bietet zusätzliche Nutz- und Lagerflächen, ergänzt durch zwei separate, soweit ausgebaute Bodenkammern. Eine zusätzliche Dämmung im Bereich des Treppenhauses zum Dachboden wurde bereits vorgenommen.

Das insgesamt 823 m² große Grundstück ist terrassiert bzw. leicht hanglagig angelegt und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Ausstattung

**** Grundstück & Außenbereich**

Grundstücksgröße: ca. 823 m²

Sonnige Südwest-Ausrichtung

Unverbaubare Fernsicht über ein Tal

Gepflegter Garten in sonniger Südwestlänge mit:

- Beeten und Obstbäumen
- Gewächshaus
- Stahlwand-Pool vorhanden
- Überdachte Sitzgelegenheit im Garten
- Terrasse direkt am Haus mit Zugang zum Garten
- Leichte Hanglage (Südwest)

**** Nebengebäude & Ergänzungen**

- Einzelgarage
- Anbau einer „Sommerküche“ mit Sitz- und Essmöglichkeit (ingerichtet)
- überdachte Sitzmöglichkeit im Garten
- massiv gebautes Gartenhäuschen mit Lagerfläche im Spitzdach

****Gebäude & Technik**

- Baujahr: 1935
- Kontinuierliche Sanierungen in den letzten 30 Jahren
- Gas-Brennwerttherme (erneuert 2019)
- Konvektor-Flachheizkörper
- Vorbereitung für Glasfaseranschluss (Leerrohr im Haus)
- massive Bauweise
- Dach und Fassade in ordentlichem Zustand
- Regenwasserzisterne mit ca. 3,5 m³, Hauswasserwerk für Gartenbewässerung
- vorinstallierte, betriebsbereite Balkon-PV-Anlage

****Fenster & Komfort**

- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Außenjalousien an allen Wohnfenstern

****Innenbereiche**

- Wohnfläche: ca. 90 m²
- Praktische Raumaufteilung über zwei Etagen
- Tageslichtbad mit Wanne
- Keller mit Außenzugang (3 Räume)
- großer Spitzboden als zusätzliche Nutzfläche, zwei soweit ausgebauten Bodenkammern mit Fenstern

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad

Lage

Die Immobilie befindet sich in Chemnitz (09116), in der Ehrlichstraße, in einer ruhigen und gewachsenen Stadtrandlage. Die Umgebung ist geprägt von einer aufgelockerten Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern unterschiedlicher Baujahre (ca. 1930 bis heutige Zeit) sowie großzügigen Grundstücken.

Die besondere Lage auf einer Anhöhe sorgt für ein offenes Wohngefühl und bietet eine unverbaubare Aussicht über ein kleines Tal in südwestlicher Richtung – ein Merkmal, das in dieser Form langfristig erhalten bleibt.

Die Verkehrsanbindung ist gut: Busverbindungen aus Richtung Stelzendorf nach Schönau und entlang der Neefestraße sind schnell erreichbar und gewährleisten eine zuverlässige Anbindung an das Stadtgebiet. Einkaufsmöglichkeiten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Entfernung.

Südring, Zubringer Neefestraße und Autobahn A72 sind in wenigen Autominuten erreichbar. Für das Auto gibt es eine Einzelgarage mit Einfahrt. Dort und vor dem Haus lassen sich insgesamt vier Autos gut parken.

Die Lage verbindet damit ruhiges, naturnahes Wohnen mit gleichzeitig guter Erreichbarkeit der städtischen Infrastruktur.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	173,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Einfahrt

Exposé - Galerie



Blick auf die Einfahrt



Hauseingang

Exposé - Galerie



Vorgarten



Kellergang

Exposé - Galerie



Kellergang zu den zwei Räumen



im Heizungskeller

Exposé - Galerie



Ansicht der Heizungsanlage



Keller, Waschküche /Dusche

Exposé - Galerie



EG Bad



EG Bad

Exposé - Galerie



EG Bad



EG Blick aus dem Bad in Garten

Exposé - Galerie



EG Flur, leicht verzerrt



EG Flur

Exposé - Galerie



EG Flur



EG Gast/KiZi; leicht verzerrt

Exposé - Galerie



EG Schlafzimmer



OG Flur, Aufgang

Exposé - Galerie



OG Flur



OG Küche

Exposé - Galerie



OG Küche, Blick zum Garten



OG Wohnzimmer, leicht verzerrt

Exposé - Galerie



OG Wohnzimmer, leicht verzerrt



OG Wohnzimmer, leicht verzerrt

Exposé - Galerie



Boden, Treppe



Boden

Exposé - Galerie



Boden Kammer1, leicht verzerrt



Boden Kammer2, leicht verzerrt

Exposé - Galerie



Garten, Weg am Haus



Garten, am Haus

Exposé - Galerie



Garten, Blick zur Sommerküche



Sommeküche

Exposé - Galerie



an der Sommerküche / Terrasse



Sitzecke an der Sommerküche

Exposé - Galerie



Terrasse am Haus



Blick von der Terrasse

Exposé - Galerie



Gartenweg



Garten (Blumen, Beete)

Exposé - Galerie



Garten, Pool



Pool, Blick zum Garten

Exposé - Galerie



Gewächshaus



Obstgarten

Exposé - Galerie



am Gartenhäuschen



Gartenhäuschen

Exposé - Galerie



am Gartenhäuschen

Exposé - Grundrisse



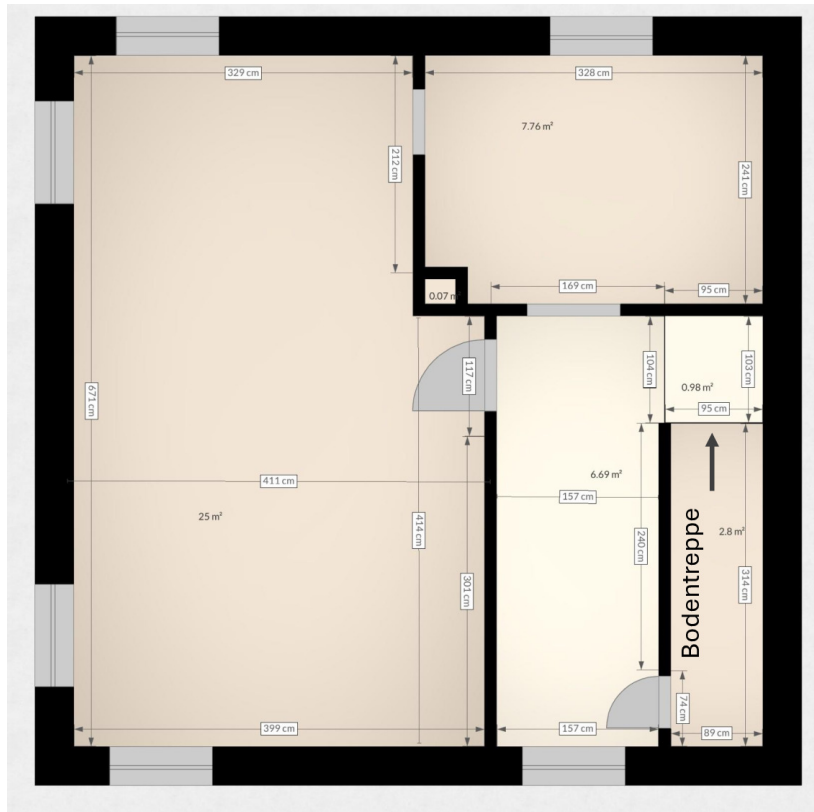
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



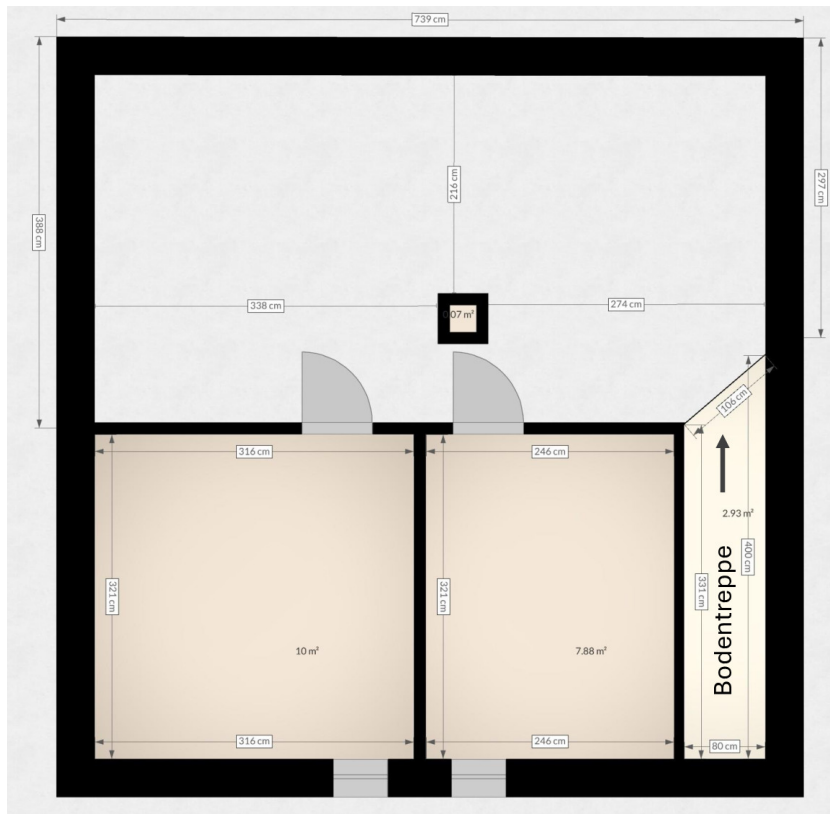
Keller

Exposé - Grundrisse



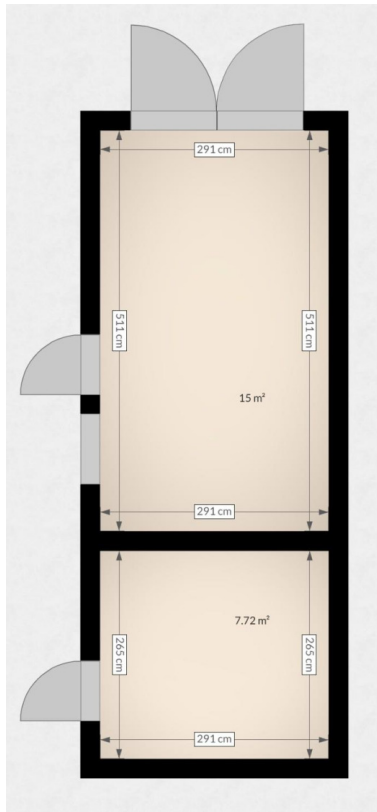
1. Etage

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

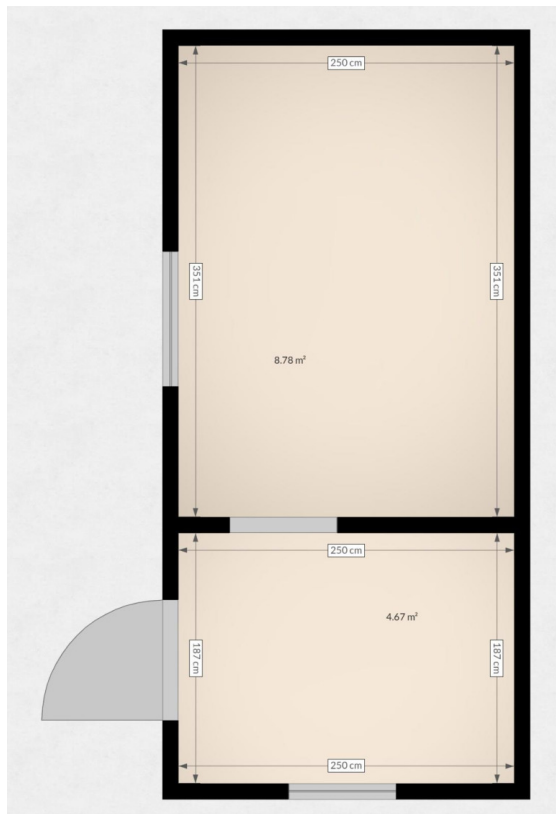
Exposé - Grundrisse



Garage

Sommerküche

Exposé - Grundrisse



Gartenhaus