

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Chemnitz

### Doppelhaushälfte Chemnitz/ Berbisdorf



Objekt-Nr. OM-466963

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **375.000 €**

Ansprechpartner:  
Romy Nagler

09123 Chemnitz  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	520,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	104,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	154,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Provisionsfreie Doppelhaushälfte in ruhiger Lage bei Chemnitz / Einsiedel mit Garten, Pool, Terrasse & Glasfaser

Kurzbeschreibung / Anzeigentext

Zum Verkauf steht eine gepflegte und sehr ruhig gelegene Doppelhaushälfte in 09123 Einsiedel / Chemnitz-

Berbisdorf, direkt vom Eigentümer und ohne zusätzliche Käuferprovision.

Das Haus wurde 1996 erstmals bezogen und bietet auf ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein gemütliches Zuhause mit 4

Zimmern, 2 Schlafzimmern, 2 Badezimmern, ausgebautem Keller, ausgebautem Dachgeschoss, Terrasse, schön

angelegtem Garten sowie einem beheizten Außenpool.

Besonders attraktiv sind das ca. 520 m<sup>2</sup> große Grundstück, der liebevoll gestaltete Garten, die große Außenterrasse,

der moderne Glasfaseranschluss sowie die vorhandenen Stellplätze mit Doppelcarport.

Der Verkaufspreis beträgt 375.000 € VB.

Verfügbar ab September 2026.

Objektbeschreibung:

Diese charmante Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre ruhige Lage, eine durchdachte Raumausstattung und viele

Extras, die das Wohnen besonders angenehm machen.

Die Wohnfläche von ca. 104 m<sup>2</sup> verteilt sich auf Erdgeschoss und Obergeschoss. Zusätzlich sind sowohl der Keller als

auch das Dachgeschoss ausgebaut, wodurch weitere vielseitig nutzbare Flächen entstehen. Der Keller verfügt zudem

über einen separaten Zugang vom Garten, was besonders praktisch für Hobby, Arbeit, Lagerung oder Gäste ist.

Das Haus eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Menschen, die naturnah wohnen möchten und trotzdem

eine gute Anbindung an den Raum Chemnitz suchen.

Ein besonderes Highlight ist der wunderschön angelegte Außenbereich. Die große Terrasse mit ca. 6,4 x 3,8 m ist

direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich und bietet viel Platz zum Entspannen, Grillen und Genießen. Der gepflegte

Garten wurde mit viel Liebe gestaltet und bietet eine angenehme Mischung aus Privatsphäre, Grünfläche und

dekoraiver Bepflanzung.

Ein weiteres echtes Plus ist der beheizte Außenpool mit ca. 5 x 3 x 1,5 m, ausgestattet mit 15 kW Luftwärmepumpe,

Gegenstromanlage sowie moderner Wasseraufbereitungs- und Filtertechnik. Damit wird der Garten in den warmen

Monaten zum privaten Erholungsbereich.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Brennwer herme mit 18 kW, Baujahr 2015. Ein Glasfaseranschluss ist bereits

vorhanden und macht das Haus auch für Homeoffice und moderne Mediennutzung interessant.

## Ausstattung

Wohn- und Nutzflächen:

- ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4 Zimmer
- 2 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer
- 2 Etagen
- ausgebautes Dachgeschoss
- voll unterkellert
- ausgebauter Keller
- separater Kellerzugang vom Garten

Innenausstattung:

- Einbauküche vorhanden
- möbliert / teilmöbliert möglich
- Gäste-WC
- Badezimmer mit Badewanne
- Dachboden
- Keller

Technik

- Gas-Brennwertherme, 18 kW, Baujahr 2015
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Energieausweis neu im Januar 2026

Außenbereich

- ca. 520 m<sup>2</sup> Grundstück
- sehr schön angelegter Garten
- große Außenterrasse, ca. 6,4 x 3,8 m
- direkter Zugang vom Wohnzimmer zur Terrasse
- beheizter Außenpool, ca. 5 x 3 x 1,5 m
- Luftwärmepumpe 15 kW
- Gegenstromanlage
- moderne Wasserau ereitungs- und Filteranlage

■ Doppelcarport aus Holz für zwei Fahrzeuge

■ zwei weitere Stellplätze direkt vor dem Haus

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Sonstiges:

Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer. Es fällt keine zusätzliche Käuferprovision an.

Das Haus ist ab September 2026 verfügbar.

Der Energieausweis wird im Januar 2026 neu erstellt.

Besichtigungen sind nach Absprache möglich.

## Lage

Lagebeschreibung:

Die Doppelhaushälfte befindet sich in 09123 Einsiedel / Raum Chemnitz-Berbisdorf in einer sehr ruhigen Wohnlage.

Die Umgebung ist grün, angenehm und ideal für alle, die ein ruhiges Zuhause mit guter Erreichbarkeit suchen.

Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit der Nähe zur Stadt Chemnitz. Auch Orte wie Burkhardtsdorf, Zschopau, Diersdorf und Augustusburg sind gut erreichbar. Dadurch eignet sich das Objekt sowohl für Berufspendler als auch für Familien oder Ruhesuchende, die Wert auf ein gepflegtes Wohnumfeld legen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	146,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Galerie



Bad 1 OG



Bad 1 OG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Bad EG

# Exposé - Galerie



Büro



Büro

# Exposé - Galerie



Doppel-Carport



Flur 1 OG

# Exposé - Galerie



Flur 1 OG



Flur EG

# Exposé - Galerie



Flur EG



Terrassenaufgang

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Kind 1 OG



Kind 1 OG

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie

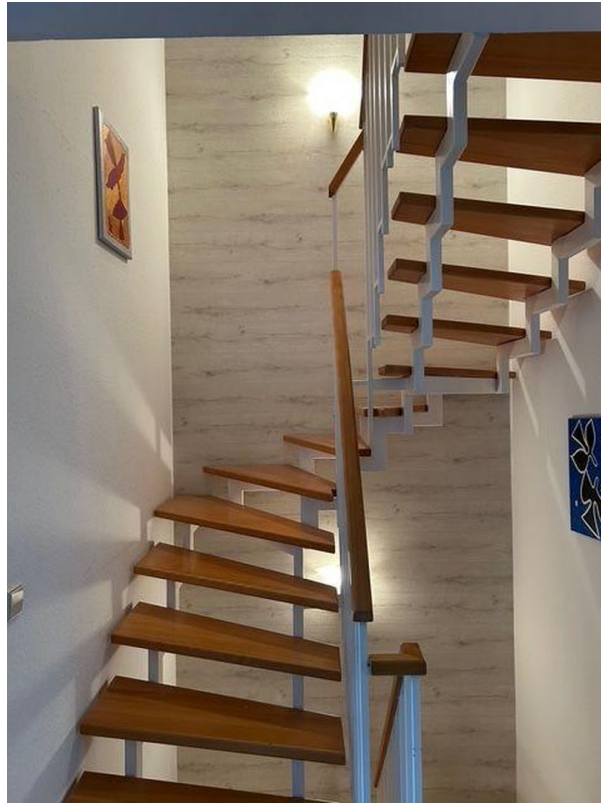


SZ 1 OG

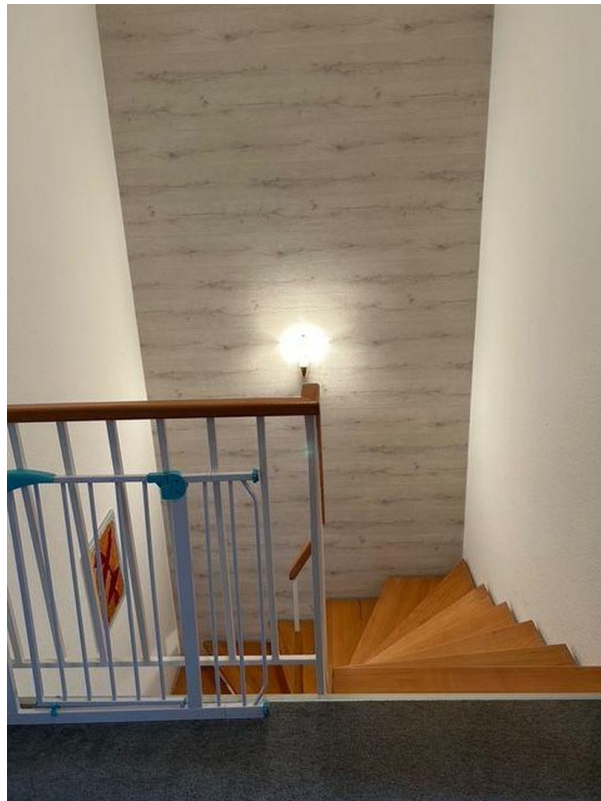


SZ 1 OG

# Exposé - Galerie



Treppe



Treppe

# Exposé - Galerie



WZ EG



WZ EG

# Exposé - Galerie

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 70 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. Oktober 2023

Gültig bis: 16.01.2036      Registriernummer: SN-2028-006184005      1

Gebäude	
Gebäudetyp	Erdenkellerhaus
Adresse	Berchsdorfer Kirchweg 308 09123 Chemnitz
Gebäudefläche <sup>1</sup>	Ganzes Gebäude
Baujahr Gebäude <sup>1</sup>	1996
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>1,4</sup>	2014
Anzahl der Wohnungen	1
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	150,0 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>2</sup>	Erdgas E
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Erdgas E
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art:      Verwendung:
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>3</sup>	Anzahl: 0    Nächstes Fälligkeitstermin der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

**Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes**

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch:     Eigentümer     Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung):      Unterschrift des Ausstellers

Jörg Pohl  
Schornsteinfegermeister  
Wolkensteiner Straße 10  
09120 Chemnitz

*[Handwritten Signature]*

Ausstellungsdatum: 17.01.2028

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG  
<sup>2</sup> nur in Falle des § 74 Absatz 2 Satz 2 GEG anzugeben  
<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich  
<sup>4</sup> bei Wärmeerzeugern Baujahr der Übergabestation  
<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

Hilfsmittel: Software AG, Verbrauchswerte 1.2.8

Energieausweis