

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Annaberg-Buchholz

### Gepflegte Doppelhaushälfte mit großem Garten - provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-471152

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **219.000 €**

09456 Annaberg-Buchholz  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1937	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	760,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	124,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Objekt wird provisionsfrei aus privater Hand vermittelt – es fallen keine Maklerkosten an.

Die gepflegte Doppelhaushälfte verbindet erzgebirgischen Charme mit großzügigem Raumangebot und einem traumhaften Garten. Eingebettet in eine ruhige, durchgrünte Wohnlage am Stadtrand von Annaberg-Buchholz empfängt Sie das Haus mit liebevoll angelegtem Vorgarten, Natursteinmauern und einer gepflasterten Zufahrt zur eigenen Garage.

Im Inneren erwartet Sie auf rund 124 m<sup>2</sup> ein durchdachtes Raumkonzept mit fünf Zimmern auf zwei Etagen sowie einem auch als Abstellraum nutzbaren Dachgeschoss. Warmes Echtholz-Parkett, massive Holztüren und passgenaue Einbaumöbel schaffen eine wohnliche, hochwertige Atmosphäre. Besonderes Schmuckstück im Wohnbereich ist der Kaminofen, der an kühlen Erzgebirgsabenden für wohlige Wärme sorgt – und ganz nebenbei die Heizkosten senkt.

Die Wohnküche mit gemütlichem Eckbank-Essplatz öffnet sich direkt zur Terrasse und zum Garten. Das Wannenbad ist hell und verfügt über eine separate Dusche; ein zusätzliches Gäste-WC sorgt für Komfort im Alltag. In Küche, Bad, Vorraum und Gäste-WC verwöhnt eine Fußbodenheizung mit angenehm warmen Böden. Die Schlaf- und Individualräume im Obergeschoss und unter dem Dach bieten Platz für die ganze Familie, fürs Arbeiten von zuhause oder für Hobbys.

Das großzügige, rund 760 m<sup>2</sup> große Grundstück ist der eigentliche Luxus dieses Angebots: ein sonniger, eben angelegter Garten mit gepflegtem Rasen, blühenden Sträuchern und altem Baumbestand, darunter zwei Apfelbäume, je ein Pflaumen-, Birnen- und Pfirsichbaum – ideal für Familien, Gartenliebhaber und entspannte Sommertage auf der Terrasse. Ein Schuppen und ein Gewächshaus - bieten zusätzlichen Platz für Hobbygärtner. Eine Regenwasserzisterne mit Brunnen ermöglicht eine kostengünstige, umweltfreundliche Gartenbewässerung.

Das Haus wurde 1937 errichtet, 1979 erweitert und in den Jahren 2000 bis 2007 umfangreich saniert. Ein hochwertiges, langlebiges Schieferdach mit gedämmter Dachkonstruktion, isolierverglaste Fenster, eine gepflegte Bausubstanz und kontinuierlich instand gehaltene Technik unterstreichen den durchwegs gepflegten Gesamteindruck.

## Ausstattung

- solide, gepflegte Doppelhaushälfte in ruhiger, durchgrünter Wohnlage am Stadtrand von Annaberg
- großzügiges Grundstück mit ca. 760 m<sup>2</sup> sonnigem, gepflegtem Garten und altem Baumbestand
- rund 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche, fünf Zimmer auf zwei Etagen – ein Zimmer ist ein Durchgangszimmer
- Einbauküche mit Essplatz und direktem Terrassenzugang
- Fußbodenheizung in Küche, Bad, Eingangsbereich und Gäste-WC
- Behaglicher Kaminofen sorgt für gemütliche Wärme und senkt die Heizkosten
- Wohnräume mit warmem Echtholz-Parkett, massive Echtholztüren und passende Einbaumöbel
- Tageslichtbad mit separater Dusche und Wanne, Toilette sowie Gäste-WC
- zwischen 2000 und 2007 umfangreich saniert
- Gas-Zentralheizung; Warmwasserbereiter 2020 erneuert; modernisierte Elektroverteilung

### Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

**Sonstiges**

- hochwertiges Schieferdach und solide Massivbauweise (Ziegel)
- großes, sonniges Gartengrundstück mit Terrasse, Garage und Stellplatz
- Dachausbau mit hochwertiger Dämmung
- Holzfenster mit Isolierverglasung
- eines der fünf Zimmer ist ein Durchgangszimmer (zum Schlafzimmer)
- alle Fenster im Erdgeschoss mit einbruchsicheren Rollläden
- Natursteinmauern und gepflasterte Garageneinfahrt und Wege
- Regenwasser-Zisterne mit Brunnen – kostengünstige, umweltfreundliche Gartenbewässerung
- Garage plus Stellplatz

**Lage**

Annaberg-Buchholz ist eine charmante Große Kreisstadt im Herzen des Erzgebirges. Das Objekt liegt in einer ruhigen, durchgrünzten Wohnlage am Stadtrand – mit schnellem Zugang ins Grüne und zugleich nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt.

Die Umgebung lädt zur Naherholung ein: Der Pöhlberg (832 m) – der Hausberg der Stadt mit Aussichtsturm, Bergrestaurant und weitläufigem Wanderwegenetz – ist in wenigen Minuten erreicht. Die gesamte Region gehört seit 2019 zum UNESCO-Welterbe „Montanregion Erzgebirge/Krušnohoří“.

Für den täglichen Bedarf bietet die Stadt eine gewachsene Infrastruktur mit Kindertagesstätten, Schulen, Ärzten und dem Erzgebirgsklinikum (Haus Annaberg). Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen, u. a. im Erzgebirgszentrum (Kaufland, Aldi, OBI) sowie in den Geschäften und Boutiquen der sehenswerten historischen Altstadt rund um die spätgotische St. Annenkirche.

Die Anbindung ist komfortabel: Sechs Stadtbuslinien verbinden die Ortsteile, vom Bahnhof Annaberg-Buchholz verkehrt die Regionalbahn RB80 (Chemnitz–Cranzahl) im Stundentakt, und Direktbusse fahren u. a. nach Marienberg, Schwarzenberg, Oberwiesenthal und Chemnitz. Mit dem Auto erreichen Sie Chemnitz über die B95/A72 in rund 30 bis 40 Minuten; das Skigebiet am Fichtelberg/Oberwiesenthal liegt nur etwa 20 km entfernt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	174,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Hausansicht von der Straße

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Esszimmer mit Kaminofen



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Gäste-WC



Treppe

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Durchgangszimmer

# Exposé - Galerie



Gäste- Kinderzimmer



Aufgang Dachboden

# Exposé - Galerie



Dachboden



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Kaminofen

# Exposé - Galerie



Heizung



Garageneinfahrt

# Exposé - Galerie



Garage