



KAUFPREIS

**199.000 €**



EINFAMILIENHAUS · CHEMNITZ

# Frisch saniert. Frei stehend. Sofort frei.

Am Erlenwald 61 · 09128 Chemnitz (Kleinolbersdorf-Altenhain)

**65 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer

**634 m<sup>2</sup>**

Grundstück

**B**

Energieklasse

Privatverkauf · keine Maklerprovision · Besichtigung ab sofort möglich



# Auf einen Blick

### 2026 saniert

Komplett erneuert,  
nur das Dach ist  
ca. 10 Jahre alt

### Kaminofen

Gemütliche Wärme  
im offenen Wohn-  
und Essbereich

### 634 m² Grund

Eigener Garten,  
frei stehendes Haus,  
viel Privatsphäre

### Sofort frei

Leer stehend –  
Einzug und Besichtigung  
ab sofort

|                     |                                                                             |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Objektart           | Freistehendes Einfamilienhaus, eingeschossig                                |
| Adresse             | Am Erlenwald 61, 09128 Chemnitz                                             |
| Kaufpreis           | 199.000 € (Privatverkauf, keine Maklerprovision)                            |
| Wohnfläche          | ca. 65 m² (zzgl. Hauswirtschaftsraum ca. 3 m²)                              |
| Zimmer              | 2 (Wohn-/Essbereich mit Küchennische, Schlafzimmer), dazu Bad, Flur und HWR |
| Grundstück          | 634 m²                                                                      |
| Baujahr / Sanierung | 1936 / umfassend saniert 2026; Dach ca. 10 Jahre alt                        |
| Zustand             | Saniert, bezugsfertig, leer stehend                                         |
| Heizung             | Klima-Split-Geräte (elektrisch), zusätzlich Kaminofen                       |
| Warmwasser          | Elektrischer Durchlauferhitzer                                              |
| Wasser / Strom      | Vorhanden                                                                   |
| Abwasser            | Klärgrube                                                                   |
| Internet            | Per LTE-Router möglich                                                      |
| Küche               | Einbauküche möglich (Anschlüsse vorhanden)                                  |
| Baurecht            | Genehmigung zur Umnutzung (Wohnnutzung) liegt vor                           |
| Verfügbarkeit       | Sofort                                                                      |

Alle Angaben nach bestem Wissen des Eigentümers, ohne Gewähr.



# Ein Haus zum Ankommen

Dieses freistehende, eingeschossige Einfamilienhaus am Stadtrand von Chemnitz wurde 2026 umfassend saniert und steht ab sofort leer zum Einzug bereit. Helle Räume, moderne Technik und ein 634 m<sup>2</sup> großes Grundstück im Grünen bieten ideale Voraussetzungen für ein entspanntes Zuhause.

## Wohnen & Küche

Herzstück des Hauses ist der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit rund 45 m<sup>2</sup>. Fenster auf mehreren Seiten lassen viel Tageslicht herein, der Kaminofen in der Ecke sorgt an kalten Tagen für behagliche Wärme. Eine Küchennische mit vorbereiteten Anschlüssen bietet Platz für Ihre Wunschküche – eine Einbauküche ist möglich. Ein modernes Klima-Split-Gerät rundet die Haustechnik ab.

## Schlafen & Bad

Das Schlafzimmer (ca. 12 m<sup>2</sup>) ist ebenfalls mit einem Klima-Split-Gerät ausgestattet. Das moderne Duschbad mit großformatigen Fliesen verfügt über eine Dusche, ein wandhängendes WC, einen Waschtisch mit Spiegelschrank und einen elektrischen Handtuchheizkörper.

## Hauswirtschaftsraum & Eingänge

Der Hauswirtschaftsraum (ca. 3 m<sup>2</sup>) mit eigenem Zugang von der Nordseite bietet Platz für Waschmaschine, Trockner und Stauraum. Von der Südseite gelangen Sie über die Haustür in den Flur und weiter in den Wohnbereich.

## Sanierung & Technik

Das Haus wurde 2026 komplett saniert; ausgenommen ist das Dach, das ca. 10 Jahre alt ist. Die Fassade präsentiert sich hell verputzt mit dunklem Akzent, die Fenster sind außen anthrazit und innen weiß und mit Rollläden ausgestattet. Im Innenbereich sorgt ein hochwertiger Designbelag in Holzoptik für ein einheitliches Bild. Der Energieausweis weist die Effizienzklasse B aus.

## Grundstück & Außenbereich

Das Grundstück umfasst 634 m<sup>2</sup> mit Rasenflächen, Beeten und Nadelgehölzen. Schiefergepflasterte Wege führen um das Haus, eine Schotterfläche am Grundstück bietet zusätzlich Platz. Für die Nutzung als Wohnhaus liegt eine Genehmigung zur Umnutzung vor. Abwasser: Klärgrube; Wasser und Strom sind vorhanden; Internet ist per LTE-Router möglich.



# Wohnen & Küche



Wohn- und Essbereich, Blick Richtung Kaminofen



Kaminofen mit Natursteinoptik-Verkleidung



Offener Bereich mit Küchennische



Küchennische mit Anschlüssen und Tür zum Bad

Reale Fotos vom September 2026. Das Haus wird leer und unmöbliert übergeben.



# Schlafen, Bad & Außen



Schlafzimmer mit Klima-Split-Gerät



Duschbad mit Waschtisch



Wandhängendes WC, Handtuchheizkörper



Außenansicht aus der Luft: Haus, schiefergepflasterte Wege, Garten und Schotterfläche



# Einrichtungsideen

**Wichtiger Hinweis:** Alle Bilder auf dieser Seite sind **KI-generierte Illustrationen** und zeigen mögliche Einrichtungen. Möbel, Geräte und Dekoration sind **nicht Teil des Angebots** und entsprechen nicht dem aktuellen Zustand. Proportionen und Details können vom Haus abweichen. Den realen Zustand zeigen die Fotos auf den Seiten 4 und 5.



KI-Einrichtungsidee

Wohnbereich mit Kaminofen



KI-Einrichtungsidee

Küche und Essbereich



KI-Idee

Schlafzimmer



KI-Idee

Duschbad



KI-Idee

Hauswirtschaftsraum

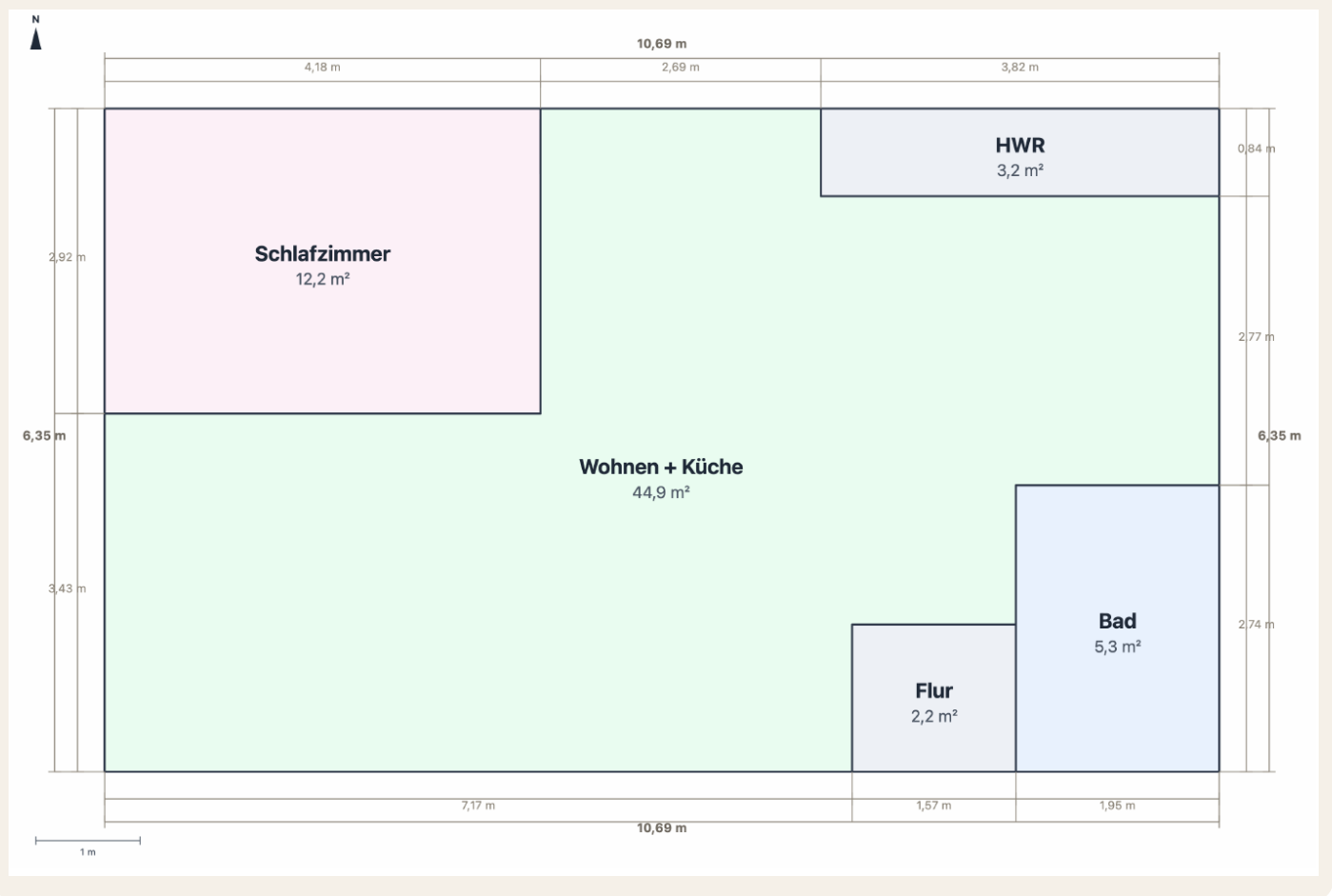


KI-Idee

Arbeitsbereich

Erstellt mit KI zur Veranschaulichung von Nutzungs- und Einrichtungsmöglichkeiten.

# Grundriss



|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| Wohnen + Küche                  | 44,9 m²      |
| Schlafzimmer                    | 12,2 m²      |
| Bad                             | 5,3 m²       |
| Flur                            | 2,2 m²       |
| <b>Wohnfläche ca.</b>           | <b>65 m²</b> |
| Hauswirtschaftsraum (Nebenraum) | 3,2 m²       |

## Raumkonzept

Zwei Zugänge: die Haustür auf der Südseite führt in den Flur, ein zweiter Eingang auf der Nordseite direkt in den Hauswirtschaftsraum. Der offene Wohn-, Koch- und Essbereich verbindet alle Bereiche des Hauses; Schlafzimmer und Bad sind separat.

Grundriss schematisch, nicht maßstabsgetreu; Maße und Flächen ohne Gewähr. Die Ausrichtung ist durch den Nordpfeil im Plan gekennzeichnet.



# Chemnitz-Kleinolbersdorf-Altenhain

**Natur vor der Tür, die Großstadt in Reichweite: Das Haus liegt in der Ortschaft Kleinolbersdorf-Altenhain am Stadtrand von Chemnitz.**

Kleinolbersdorf-Altenhain gehört seit 1997 zu Chemnitz und ist mit gut 13 km² Fläche eine der flächengrößten Ortschaften der Stadt – bei nur rund 2.200 Einwohnern. Die beiden ehemaligen Waldhufendörfer liegen zwischen Adelsberg und Spitzberg am Übergang zum Erzgebirge. Das Ergebnis: viel Grün, ruhige Straßen und weite Wege durch Wald und Flur.

## Natur & Freizeit

Das Sternmühlental mit Wanderwegen, Augusta-Stolln und Einkehrmöglichkeit, der Adelsbergturm sowie der Lohse-Uhlig-Steig mit zehn Stationen rund um den Ort laden zu Spaziergängen und Touren ein.

## Alltag & Familie

Im Ortsteil Kleinolbersdorf gibt es Grundschule und Kindertagesbetreuung. Für den Weg in die Stadt stehen Busse der CVAG zur Verfügung; eine Haltestelle trägt den Namen „Am Erlenwald“.

## Chemnitz

Mit rund 250.000 Einwohnern ist Chemnitz die drittgrößte Stadt Sachsens, Universitäts- und Industriestandort und war 2025 Kulturhauptstadt Europas – Theater, Museen, Einkaufen und Arbeitgeber sind mit dem Auto erreichbar.



Das Grundstück von 634 m² – eingebettet in Grün

Lage- und Umgebungsangaben basieren auf allgemein zugänglichen Quellen (u. a. Stadt Chemnitz) und dienen der Orientierung; Entfernungen und Verbindungen bitte vor Ort prüfen.



# Energieausweis

Endenergiebedarf (Skala in kWh/(m²·a): 0 – über 250)



|                                    |                                |
|------------------------------------|--------------------------------|
| Art des Ausweises                  | Energiebedarfsausweis          |
| Endenergiebedarf                   | 62,5 kWh/(m²·a)                |
| Energieeffizienzklasse             | B                              |
| Wesentlicher Energieträger Heizung | Klima-Split-Gerät (elektrisch) |
| Baujahr Gebäude / Wärmeerzeuger    | 1936 / 2026                    |
| Primärenergiebedarf                | 112,5 kWh/(m²·a)               |
| Gültig bis                         | 24.09.2036                     |

Bezugsfläche des Energieausweises ist die Gebäudenutzfläche  $A_N$  (81,5 m²) und nicht die Wohnfläche.

## IHR ANSPRECHPARTNER

**Felix Dlugosz**

Eigentümer · Privatverkauf

0176 11665800

[dlugosz.felix@gmail.com](mailto:dlugosz.felix@gmail.com)

Besichtigung, Übergabe und Einzug sind ab sofort möglich.  
Keine Maklerprovision für den Käufer.

## Kaufpreis

**199.000 €**

Der Preis versteht sich zzgl. üblicher Kaufnebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbsteuer).

Hinweise: Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, ohne Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Fotos auf den Seiten 4 und 5 zeigen den realen Zustand (September 2026); die Bilder der Seite 6 sind KI-generierte Einrichtungsideen und kein Bestandteil des Angebots. Möbel und Dekoration werden nicht mitverkauft.