

## Ihr Eigenheim in idyllischer Lage - Wohnen auf 145 m<sup>2</sup> - Doppelgarage und Terrasse inkl. Grundstück



### Allgemein:

<b>Objektnr extern:</b>	SV209212ZL (1/678)	<b>Zuletzt bearbeitet:</b>	2024-09-20
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus (EINFAMILIENHAUS)	<b>Ort:</b>	09212 Limbach-Oberfrohna
<b>Wohnfläche:</b>	145,00 m <sup>2</sup>	<b>Nutzfläche:</b>	230,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	671,00 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer:</b>	5,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	3,0	<b>Badezimmer:</b>	1,0

## Preise:

**Kaufpreis:** 497.000,00

## Energiepass:

<b>Art:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	01.01.0001 00:00:00
<b>Baujahr:</b>	2023	<b>Befeuerung:</b>	Luftwp
<b>Endenergiebedarf:</b>	53 kWh/m <sup>2</sup> /a	<b>Energieeffizienzklasse:</b>	A

## Ansprechpartner:

<b>Name:</b>	Ulrike Illig	<b>Tel durchw:</b>	+49 3722 699000
<b>Fax:</b>	+49 3722 6998766	<b>Email direkt:</b>	info@saxxcon.de

## Objektbeschreibung:

Viel Platz und Potential - Diese Stadtvilla bietet alles: drei Etagen mit ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Keller, Doppelgarage und Terrasse.

Die gut durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein hohes Platzangebot. Der Erker schafft nicht nur einen schönen Blickfang, sondern auch mehr Raum.

Der Hausanschluss- und der Hauswirtschaftsraum sowie ausreichend Lagerfläche sind im Keller integriert.

Nutzen Sie die Gelegenheit und lassen Sie Ihr Hausprojekt in Limbach-Oberfrohna im Stadtteil Pleiße in einem kleinen Wohngebiet entstehen. Das Wohngebiet mit 9 voll erschlossenen Grundstücken entsteht in ruhiger Lage. Es stehen noch Grundstücke zwischen ca. 670 m<sup>2</sup> und ca. 1.350 m<sup>2</sup> zur Auswahl.

Die Erschließungsarbeiten sollen im Frühjahr 2024 beginnen.

## Lage:

Das kleine Wohngebiet entsteht in der Stadt Limbach-Oberfrohna im Ortsteil Pleiße. Hier wohnen Sie ruhig und trotzdem in der Nähe des Stadtzentrums.

Limbach-Oberfrohna ist eine Große Kreisstadt im Landkreis Zwickau im Südwesten des Freistaates Sachsen. Die Stadt hat ca. 23.923 Einwohner (Stand 31.12.2023) und verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Limbach-Oberfrohna besitzt eine lange industrielle Tradition. Heute sind bekannte Unternehmen, wie z. B. Riedel Textil GmbH, USK Sondermaschinenbau, ACCOMPLAST GmbH und WAREMA Sonnenschutztechnik in den Industrie- und Gewerbegebieten der Stadt ansässig. Limbach-Oberfrohna wird von den Autobahnen BAB 4 und 72 tangiert, die Stadt ist über eigene Abfahrten sowie die Abfahrt Wüstenbrand erreichbar.

Zur Erholung und Freizeitgestaltung hat die Stadt Einiges zu bieten: den Stadtpark mit Tierpark, ein Freizeitbad, ein Kino, die Stadthalle sowie in näherer Umgebung die Burg und den Stausee Rabenstein.

Kindergärten, Schulen, ein über die Stadtgrenzen hinaus bekanntes, staatliches Gymnasium und ein neues privates Gymnasium,

zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und eine umfassende ärztliche Versorgung machen das Wohnen in Limbach-Oberfrohna attraktiv.

## **Ausstattung:**

Der Hauspreis errechnet sich anhand unserer Bau- und Leistungsbeschreibung inklusive unserem umfangreichen Sicherheitspaket.

In Massivbauweise mit:

- Festpreisgarantie
- Bauzeitgarantie
- Bauantrag und Statik
- Erdarbeiten
- Fundamentplatte
- Dachkonstruktion – Systembinderkonstruktion bzw. zimmermannsmäßiger Abbund
- hochwertige Fliesenausstattung
- Restmaterialentsorgung
- Bau-Controlling
- Energiepass und Dichtigkeitsprüfung mit Blower-Door-Messung

Weitere technische Selbstverständlichkeiten:

Erarbeitung eines Heizungskonzeptes, das zum Erschließungsstand des Grundstücks, zum Heizbedarf des Gebäudes und zum Warmwasserbedarf Ihrer Familie passt. Dabei wird die Einhaltung der aktuellen Anforderungen des GEG für Neubauten berücksichtigt.

Selbstverständlich können Sie auch einzelne Gewerke an Ihrem Haus in Eigenleistung erbringen.

## **Sonstiges:**

Lassen Sie hier gemeinsam mit uns Ihr frei geplantes Haus entstehen und schaffen Sie sich Ihr wohlverdientes neues Zuhause.

Wir passen die Grundrisse genau an Ihre Wünsche und Bedürfnisse an und planen Ihr Haus frei und individuell mit Ihnen gemeinsam. Es soll IHR Haus werden!

Ihr Massivhaus entsteht mit ortsansässigen Handwerkern und einer kompetenten Beratung durch unser zuverlässiges Team.

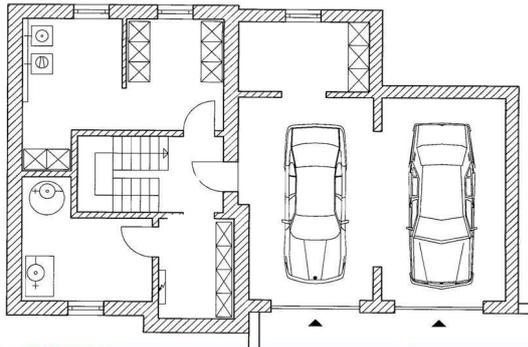
Die Angaben im Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Die dargestellten Grundrisse, Flächen und Angaben dienen lediglich der Orientierung. Sie erheben keinen Anspruch auf Maßgenauigkeit.

Das Angebot ist freibleibend, eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben kann nicht übernommen werden.

# Bilder

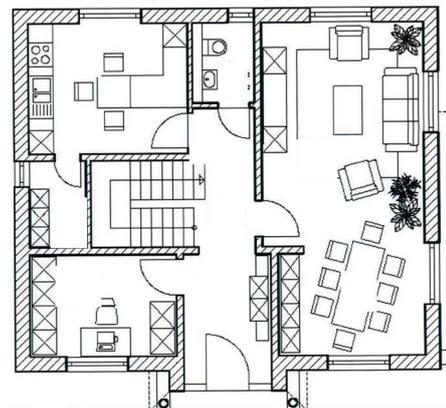
## Vorschlag Grundriss Keller

Beispiel Grundriss Keller



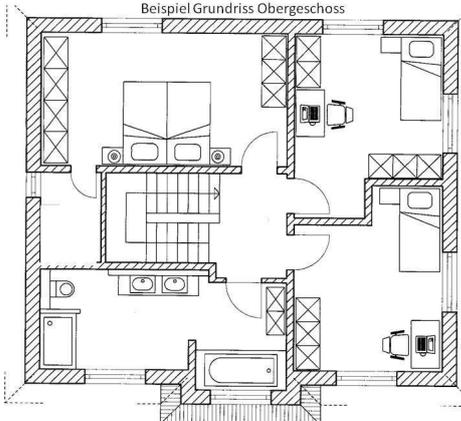
## Vorschlag Grundriss Erdgeschoss

Beispiel Grundriss Erdgeschoss



## Vorschlag Grundriss Obergeschoss

Beispiel Grundriss Obergeschoss



## Bauschild



Unsere Musterhäuser



Willkommen Zuhause

