

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



### Allgemein:

<b>Objektnr extern:</b>	SV09117KHS1A (1/1147)	<b>Zuletzt bearbeitet:</b>	2025-03-27
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus (EINFAMILIENHAUS)	<b>Ort:</b>	09117 Chemnitz
<b>Wohnfläche:</b>	145,00 m <sup>2</sup>	<b>Nutzfläche:</b>	230,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	1.134,00 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>	2025	<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 im beliebten Stadtteil Rabenstein in einer gewachsenen Siedlung entstehen. Das Grundstück verfügt über eine komfortable Größe von ca. 1.134 m<sup>2</sup>.

## Lage:

Nach Dresden und Leipzig ist Chemnitz mit rund 250.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt Sachsens. Chemnitz blickt auf über 200 Jahre Geschichte zurück. Heute ist es vor allen Dingen für die Informationstechnologie, die Automobilbranche und Maschinen- und Anlagenbau bekannt.

Große Gewerbegebiete bieten Unternehmen ausreichend Grundfläche für viele Arbeitsplätze in jedem erdenklichen Bereich. Wer die charmante Kombination aus Architektur, vielfältiger Kultur, Kunst, Natur und Sport zu schätzen weiß, der wird hier sein Zuhause finden. Auch für Sportbegeisterte bietet die Stadt mit mehr als 200 Sportvereinen wie beispielsweise den NINERS Chemnitz oder dem CFC ein breites Angebot. Die Technische Universität Chemnitz (TUC) lädt mit ihren neun Fakultäten Studierende zum Weiterbilden und Forschen ein.

Das Grundstück befindet sich im beliebten Ortsteil Rabenstein. Chemnitz-Rabenstein zählt zu den gefragtesten Wohngebieten in Chemnitz. Durch die Nähe zum Stadtzentrum und die gute Infrastruktur ist dieser Standort besonders attraktiv. Ein Einkaufszentrum, Kindergärten, Schulen, eine umfangreiche ärztliche Versorgung, die Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs und die

Sehenswürdigkeiten, wie die Burg Rabenstein, der Stausee und der Tierpark sind fußläufig erreichbar. Für Berufspendler ist die Nähe zur A4 und A72 und die damit schnelle Erreichbarkeit der nächsten Städte interessant.

Wer die perfekte Kombination aus Ruhe, Erholung, sportlichen Aktivitäten und guter Infrastruktur sucht, der ist im familienfreundlichen Rabenstein bestens aufgehoben.

## **Ausstattung:**

Der Hauspreis errechnet sich anhand unserer Bau- und Leistungsbeschreibung inklusive unserem umfangreichen Sicherheitspaket. Das Grundstück ist nicht im Hauspreis enthalten.

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.

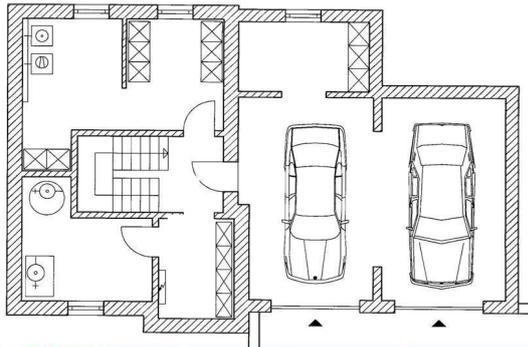
Die Angaben im Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Die dargestellten Grundrisse, Flächen und Angaben dienen lediglich der Orientierung. Sie erheben keinen Anspruch auf Maßgenauigkeit.

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

# Bilder

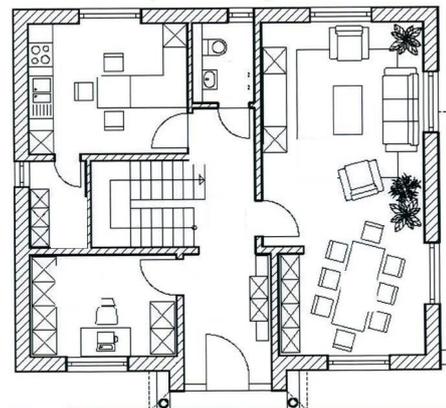
Vorschlag Grundriss Keller

Beispiel Grundriss Keller



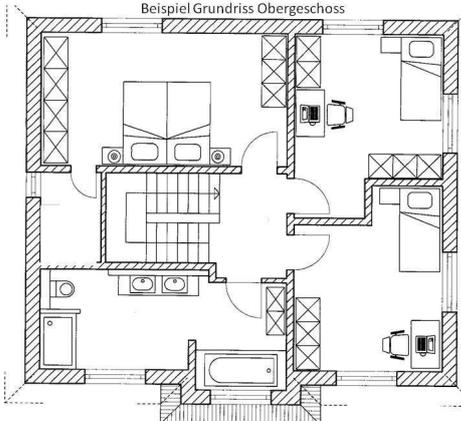
Vorschlag Grundriss Erdgeschoss

Beispiel Grundriss Erdgeschoss



Vorschlag Grundriss Obergeschoss

Beispiel Grundriss Obergeschoss



Grundstück



Grundstück



Grundstück

