

## Ihr Projekt 2025! - sofort bewohnbar und bis zu 260 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausbaubar



### Allgemein:

**Objektnr extern:** DHH09212AS17 (1/1119)  
**Nutzungsart:** Wohnen  
**Objektart:** Haus (KEINE\_ANGABE)  
**Wohnfläche:** 200,00 m<sup>2</sup>  
**Gesamtfläche:** 260,00 m<sup>2</sup>

**Zuletzt bearbeitet:** 2024-12-03  
**Vermarktungsart:** Kauf  
**Ort:** 09212 Limbach-Oberfrohna  
**Grundstücksfläche:** 510,00 m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 16,0

## Preise:

<b>Provision/Courtage:</b>	Die Käuferprovision in Höhe von 5,95 % inklusive MwSt. wird fällig bei Abschluss des Kaufvertrages.	<b>Kaufpreis:</b>	98.000,00
----------------------------	---	-------------------	-----------

## Energiepass:

<b>Art:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	27.11.2034 00:00:00
<b>Baujahr:</b>	1867	<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Endenergiebedarf:</b>	281 kWh/m <sup>2</sup> /a	<b>Energieeffizienzklasse:</b>	H

## 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:

Machen Sie es zu Ihrem Projekt 2025!

Das 1867 errichtete Mehrfamilienhaus wurde in den 90iger Jahren saniert. Dabei wurden u.a. die Heizung, Fenster, teilweise Türen und Fußböden sowie die Bäder erneuert. Die Dachflächenfenster wurden in den letzten Jahren ersetzt.

Durch die Veränderung der Grundrisse entstanden zwei geräumige Wohnungen:

- im Erdgeschoss eine 4-Raum-Wohnung mit ca. 75 m<sup>2</sup>
- im Obergeschoss eine große ca. 125 m<sup>2</sup> große Wohnungen mit 7 Räumen und Balkon

Im Dachgeschoss ist der Ausbau zu einer weiteren Wohnung mit ca. 65 m<sup>2</sup> möglich.

Insgesamt verfügt die Immobilie aktuell über ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Nebengebäude/Abstellräume und zwei Garagen.

Die ca. 125 m<sup>2</sup> große Wohnung im Obergeschoss wurde von der Eigentümerin bewohnt. In diese Wohnung könnten Sie einziehen und das Haus nach und nach an Ihre Ansprüche anpassen.

So muss die Wohnung im Erdgeschoss saniert werden, da diese durch einen Wasserschaden aktuell nicht bewohnbar ist.

Nun sind Sie gefragt. Krempeln Sie die Ärmel hoch und schaffen Sie sich Ihr neues Zuhause.

## Lage:

Das Haus befindet sich in ruhige Lage an einer Nebenstraße im Stadtzentrum. Die zentrale Lage mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, den kulturellen Einrichtungen und die schnelle Erreichbarkeit der öffentlichen Verkehrsmittel machen das Wohnen hier attraktiv.

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 sind in der Stadt vorhanden.

## Ausstattung:

- Mehrfamilienhaus, teilunterkellert
- Baujahr 1867
- Sanierung ab 1994
- Grundstücksgröße 510 m<sup>2</sup>
- Nebengebäude/Abstellräume
- 2 PKW Garagen
  
- 2 Wohneinheiten mit insgesamt ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Dachgeschoss mit ca. 65 m<sup>2</sup> Fläche ausbaubar
- Balkon

### Erdgeschoss:

- 4-Raum-Wohnung ca. 75 m<sup>2</sup> (Wasserschaden, teilweise sanierungsbedürftig)

### Obergeschoss

- 7-Raum-Wohnung ca. 125 m<sup>2</sup> mit Balkon

### Dachgeschoss

- 5 Räume und 2 Abstellräume ca. 65 m<sup>2</sup> (unbeheizt)

## Sonstiges:

Das Angebot ist freibleibend, eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben kann nicht übernommen werden. Die Inhalte dieses Exposé stammen vom Anbieter. Die dargestellten Grundrisse, Flächen und Angaben dienen lediglich der Orientierung. Sie erheben keinen Anspruch auf Maßgenauigkeit.

Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe verpflichtet zur Zahlung von Schadenersatz, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt und dieses Angebot provisionspflichtig ist.

Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

## Bilder

Straßenansicht



Zufahrt



Grundstück mit Garage



Haus mit Nebengelass



Treppenhaus



Wohnung im EG



Wohnung im OG



Wohnung im OG



Wohnung im OG



Wohnung im OG



Küche im OG



Balkon



Bad im OG



Gäste-Bad



Zimmer im Dachgeschoss



Zimmer im Dachgeschoss



neue Dachflächenfenster



Treppe zum Boden



Dachboden



Ornamentglas im Treppenhaus

