

## Top saniertes Einfamilienhaus mit Gewerbe zu verkaufen



### Allgemein:

**Objektnr extern:** WGH09212HS (1/1092)  
**Nutzungsart:** Wohnen  
**Objektart:** Haus (STADTHAUS)  
**Wohnfläche:** 276,00 m<sup>2</sup>  
**Gesamtfläche:** 779,00 m<sup>2</sup>

**Zuletzt bearbeitet:** 2024-09-20  
**Vermarktungsart:** Kauf  
**Ort:** 09212 Limbach-Oberfrohna  
**Grundstücksfläche:** 680,00 m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 8,0

## Preise:

|                            |   |                   |            |
|----------------------------|---|-------------------|------------|
| <b>Provision/Courtage:</b> | Die Käuferprovision in Höhe von 3,57 % inklusive MwSt. wird fällig bei Abschluss des Kaufvertrages. | <b>Kaufpreis:</b> | 500.000,00 |
|----------------------------|---|-------------------|------------|

## Energiepass:

|                          |                              |                                |                     |
|--------------------------|------------------------------|--------------------------------|---------------------|
| <b>Art:</b>              | BEDARF                       | <b>Gültig bis:</b>             | 06.03.2034 00:00:00 |
| <b>Baujahr:</b>          | 1930                         | <b>Befuerung:</b>              | Gas                 |
| <b>Endenergiebedarf:</b> | 110,23 kWh/m <sup>2</sup> /a | <b>Energieeffizienzklasse:</b> | D                   |

## 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:

RESERVIERT ab 31.05.2024

Wohnen im Zentrum von Limbach-Oberfrohna - Es erwartet Sie eine hochwertig sanierte und modern ausgestattete Immobilie mit interessanten Möglichkeiten!

Die Immobilie besteht aktuell aus 3 Einheiten:

- Die modern ausgestattete Hauptwohnung mit ca. 193 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Fußbodenheizung, großem Wintergarten und Dachterrasse liegt im Hinterhaus und verfügt über einen separaten Eingang. Sie ist mit Doppelgarage und Garten für die Eigennutzung wunderbar geeignet.
- Die ca. 399 m<sup>2</sup> große Gewerbeeinheit mit Laden und Geschäftsräumen, Werkstatt und Lager befindet sich im Vorderhaus und im Zwischenbau und könnte wieder an einen Heizungs- und Sanitärbetrieb oder ein anderes Gewerbe vermietet werden.
- Die ca. 83 m<sup>2</sup> große 3-Raum-Wohnung mit Einbauküche wurde im Jahr 2021 komplett saniert und steht im Vorderhaus und im Zwischenbau z.B. als Mietwohnung, Ferienwohnung oder Monteurswohnung zur Verfügung.

Mit dieser Immobilie erwerben Sie nicht nur Wohneigentum, sondern auch die Möglichkeit, durch Vermietung der beiden Einheiten im Vorderhaus Ihre Kreditrate klein zu halten. Dabei leben Sie in Ihrer großzügigen Wohnung ruhig und für sich im hinteren Teil des Grundstückes.

## Lage:

Das Haus befindet sich im Zentrum von Limbach-Oberfrohna, direkt in der Geschäftsstraße. Die Gewerbeeinheit und die kleine Wohnung befinden sich im Vorderhaus und im Zwischenbau an der Geschäftsstraße. Die Hauptwohnung und der Garten liegt ruhig im hinteren Bereich des Grundstückes.

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:

- Baujahr 1930
  - Sanierung und Erweiterung 2002
  - teilunterkellert
  - 3 Einheiten
1. ca. 193 m<sup>2</sup> Hauptwohnung 1. OG und DG im Hinterhaus:
    - 4 Zimmer, Küche mit Einbaumöbeln, Wannenbad, Duschbad, Hauswirtschaftsraum, 2 Abstellräume
    - ca. 60 m<sup>2</sup> Wintergarten, ca. 30 m<sup>2</sup> Dachterrasse
    - Fußbodenheizung, Klimaanlage in Schlaf- und Kinderzimmer, neue Brennwerttherme (2024)
    - Photovoltaikanlage (2,4 KWp), Hauswasseranlage
    - Doppelgarage, Lager, Garten
  2. ca. 399 m<sup>2</sup> Gewerbeeinheit EG im Vorder- und Zwischenhaus:
    - mit Laden, Büro, Lager, große Werkstatt, Garage und Stellplätzen
  3. ca. 83 m<sup>2</sup> Wohnung OG Vorderhaus:
    - 3 Zimmer, Küche mit Einbaumöbeln, Duschbad, separates WC, Abstellraum

## Sonstiges:

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.

Die Inhalte dieses Exposés stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung. 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

Garten



Wintergarten



Wintergarten



ca. 60 m<sup>2</sup> Wintergarten



Kinderzimmer mit Klimaanlage



Duschbad



Treppe



Küche



Wohnzimmer



Schlafzimmer mit Klimaanlage



Hauptbad



30 m<sup>2</sup> Balkon



Laden und 3-Raum-Wohnung



Wohnzimmer



Bad



Einbauküche



Lage in der Geschäftsstraße



Gewerbe und Wohnung



Büro



Werkstatt und Lager



Lager



beheizter Gewölbekeller

