

**- Weitblick in jede Richtung -  
114 m<sup>2</sup> Wohlfühlzone mit hochwertiger  
Ausstattung**



**Allgemein:**

<b>Objektnr extern:</b>	ETW09212HMR (1/1113)	<b>Zuletzt bearbeitet:</b>	2024-10-28
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung (DACHGESCHOSS)	<b>Ort:</b>	09212 Limbach-Oberfrohna
<b>Verfügbar ab:</b>	01.03.2025	<b>Wohnfläche:</b>	114,50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	147,28 m <sup>2</sup>	<b>Etage:</b>	5
<b>Zimmer:</b>	4,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	3,0
<b>Badezimmer:</b>	2,0		

## Preise:

<b>Provision/Courtage:</b>	Die Käuferprovision in Höhe von 3,57 % inklusive MwSt. wird fällig bei Abschluss des Kaufvertrages.	<b>Kaufpreis:</b>	255.000,00
----------------------------	---	-------------------	------------

## Energiepass:

<b>Art:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	08.09.2030 00:00:00
<b>Baujahr:</b>	1988	<b>Befuerung:</b>	Befuerung: Fernwärme
<b>Energieverbrauchkennwert:</b>	52 kWh/m <sup>2</sup> /a	<b>Energieeffizienzklasse:</b>	B

## 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:

Nah am Stadtzentrum erwartet Sie eine hochwertig sanierte, lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung mit herrlichem Weitblick über die Stadt.

Die ca. 115 m<sup>2</sup> große Wohnung besteht aus zwei zusammengelegten Wohneinheiten. Zu jeder Wohneinheit gehört ein PKW-Stellplatz und ein Kellerabteil.

Die Wohnung wurde im Zuge der Zusammenlegung im Jahr 2021 umgebaut und hochwertig saniert. Es entstand eine moderne und geräumige Wohnung mit 4 Zimmern, einer Küche, einem Bad mit bodengleicher Dusche und Badewanne sowie einem Gäste-Bad, ebenfalls mit Dusche und Badewanne.

Große zweiflügelige Fenster und Fenstertüren lassen viel Licht in die Wohnung. Die beiden knapp 10 m<sup>2</sup> großen Balkone auf der Südost- und Nordwestseite des Hauses garantieren Ihnen Sonne oder Schatten, ganz nach Ihrem Bedarf.

Die Lage ist perfekt - am Rande eines ruhigen Wohngebietes und nah am Stadtkern gelegen. Von hier aus erreichen Sie kulturelle Einrichtungen, Kindergarten, Schulen, Geschäfte, Ärzte und Dienstleister fußläufig.

## Lage:

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 1988,
- 2001/2002 - Kernsanierung
- 2021 - Zusammenlegung der beiden Wohneinheiten und Modernisierung der Wohnung
- Wohnfläche ca. 115 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer mit angrenzender geschlossener Küche
- Schlafzimmer mit Ensuite-Bad (bodengleiche Dusche, Badewanne)
- 2 Kinderzimmer
- Bad mit Dusche, Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- 2 Balkone (Südost- und Nordwestausrichtung)
- 2 Kellerabteile
- 2 PKW-Stellplätze
- zusätzliche elektrische Fußbodenheizung in Wohnzimmer, Küche und Bad
- hochwertiger Vinyl-Bodenbelag
- elektrisch betriebene Außenrollläden
- Vollkassettenmarkise (Südost-Balkon)
- Sichtschutzwand aus WPC
- Kamin nachrüstbar (Genehmigung der Eigentümergemeinschaft liegt vor)
- Einbauküche (nach Absprache, nicht im Preis enthalten)
- Photovoltaikanlage/Balkonkraftwerk (nach Absprache, nicht im Preis enthalten)
- Hausgeld 437 €

## **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

Wohnzimmer



Schlafzimmer



Küche



Küche



Ensuite-Bad



Ensuite-Bad



Gäste-Bad



Kinderzimmer



Flur



Süd-Ost-Balkon



Süd-Ost-Balkon



Blick vom Süd-Ost-Balkon



Blick vom Nord-West-Balkon



PKW-Stellplätze



Zufahrt



Grundriss Flächen

