



**Immobilien-Exposé**

**Hier kann man sich wohlfühlen.. Mit  
Pool**

**Objekt-Nr.:**  
**6743**

## Zum Kauf

in Lichtenau



## Details

### Gäste-WC

Kaufpreis

**380.000 €**

Wohnfläche

**ca. 142 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**6**

Grundstücksfläche

**ca. 848 m<sup>2</sup>**

verfügbar ab

**01.07.2025**

Provisionspflichtig

**Ja**

Modernisierungen

**1995**

Baujahr

**1995**

Zustand

**neuwertig**

Unterkellert

**Ja**

Etagen

**3**

Bad mit

**Wanne, Fenster**

Küche

**Einbauküche**

Boden

**Kunststoff**

Gäste-WC

**Ja**

Käuferprovision

**4,76%**

## Beschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus in Lichtenau bei Chemnitz bietet großzügige 161 qm Wohnfläche und beeindruckt mit einer gelungenen Aufteilung sowie zahlreichen Annehmlichkeiten.

Im Erdgeschoss lädt das geräumige Wohnzimmer mit 35,74 qm zum Verweilen ein. Daneben befindet sich ein flexibel nutzbares Arbeits- oder Kinderzimmer mit 8,83 qm. Eine Ankleide mit 3,95 qm und ein Gäste-WC mit 2,28 qm sind ebenfalls vorhanden. Die Diele mit 10,94 qm bietet Zugang zur modernen Küche mit Einbauküche (10,94 qm) und zur Speisekammer (2,21 qm).

Im Obergeschoss liegt das Schlafzimmer mit 12,69 qm und eigenem Balkon. Das großzügige Kinderzimmer mit 20,74 qm kann bei Bedarf geteilt werden. Ein 6,88 qm großes Gästezimmer und ein Badezimmer mit Wanne und Dusche (ebenfalls 6,88 qm) runden das Obergeschoss ab.

Der Keller umfasst den Heizraum, den Hauswirtschaftsraum und eine Einliegerwohnung mit eigenem Zugang. Diese enthält einen Wohnraum (26,7 qm), ein Schlafzimmer (11 qm), eine kleine Küche (3,1 qm), ein Bad mit Wanne (2,9 qm) und einen Flur (5,2 qm).

Besonders hervorzuheben ist der Carport für zwei PKW, sowie zusätzliche Parkmöglichkeiten für zwei weitere Fahrzeuge. Ein Regenwasserspeicher mit ca. 6 m<sup>3</sup> Kapazität aus dem Baujahr 1995 dient der Gartenbewässerung. Der nicht einsehbare Pool (3,5 m x 7 m, Tiefe 1,5 m) im Garten, erbaut 2012, verfügt über eine Überdachung, Solarthermieanlage und Wärmepumpe.

Die original WERU Holzfenster an beiden Giebelseiten wurden 2022 und 2024 mit dem PORTAS System aus Aluminium saniert. Eine elektrische Toranlage mit Fernbedienung, installiert 2004, sorgt für zusätzliche Sicherheit und Komfort.

Dieses Einfamilienhaus in Lichtenau bei Chemnitz bietet ein komfortables und modernes Wohnambiente mit durchdachten Details und Annehmlichkeiten. Der großzügige Garten mit Pool lädt zum Entspannen ein, während die praktische Aufteilung der Wohnräume und die Einliegerwohnung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.

## **Ausstattung**

Erdgeschoss:

Wohnzimmer: 35,74 qm

Arbeits-/Kinderzimmer: 8,83 qm

Ankleide: 3,95 qm

Gäste-WC: 2,28 qm

Diele: 10,94 qm

Küche mit Einbauküche: 10,94 qm

Speisekammer: 2,21 qm

Obergeschoss:

Schlafzimmer: 12,69 qm mit eigenem Balkon  
Kinderzimmer: 20,74 qm (teilbar)  
Gästezimmer: 6,88 qm  
Badezimmer mit Wanne und Dusche: 6,88 qm

**Keller:**

Heizraum (13qm)  
Hauswirtschaftsraum (8qm)  
Einliegerwohnung:  
Wohnraum: 26,7 qm  
Schlafzimmer: 11 qm  
Küche: 3,1 qm  
Bad mit Wanne: 2,9 qm  
Flur: 5,2 qm

**Außenbereich:**

Carport für zwei PKW  
Zusätzliche Parkmöglichkeiten für zwei Fahrzeuge  
Regenwasserspeicher: 6 m<sup>3</sup> (Baujahr 1995)  
Pool (3,5 m x 7 m, Tiefe 1,5 m) mit Überdachung, Solarthermieanlage und Wärmepumpe (erbaut 2012)

**Fenster:**

Original WERU Holzfenster, saniert mit PORTAS System aus Aluminium (2022 und 2024)

**Sicherheit:**

Elektrische Toranlage mit Fernbedienung (installiert 2004)

**Besonderheiten:**

Großzügiger Garten  
Moderne Ausstattung  
Flexible Nutzungsmöglichkeiten durch Einliegerwohnung

## Sonstiges

Energieeffizienzklasse: C

Baujahr: 1995

Heizungsart: Zentralheizung

Befuerung/Energieträger: Gas

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Energiekennwert: 86 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

RENÉ JEHLICH IMMOBILIEN

Theodor - Lessing Str. 21

09112 Chemnitz

Tel.: 0371 / 909 5678

Fax: 0371 / 9095677

Funk: 0178 / 24 45 038

e-mail: [kontakt@jehmlich-immobilien.de](mailto:kontakt@jehmlich-immobilien.de)

internet: [www.jehmlich-immobilien.de](http://www.jehmlich-immobilien.de)

Wir bitten um Verständnis, dass wir nur vollständige schriftliche Anfragen (E-Mail, Brief, Fax) mit Namen, Telefonnummer und Anschrift beantworten können!

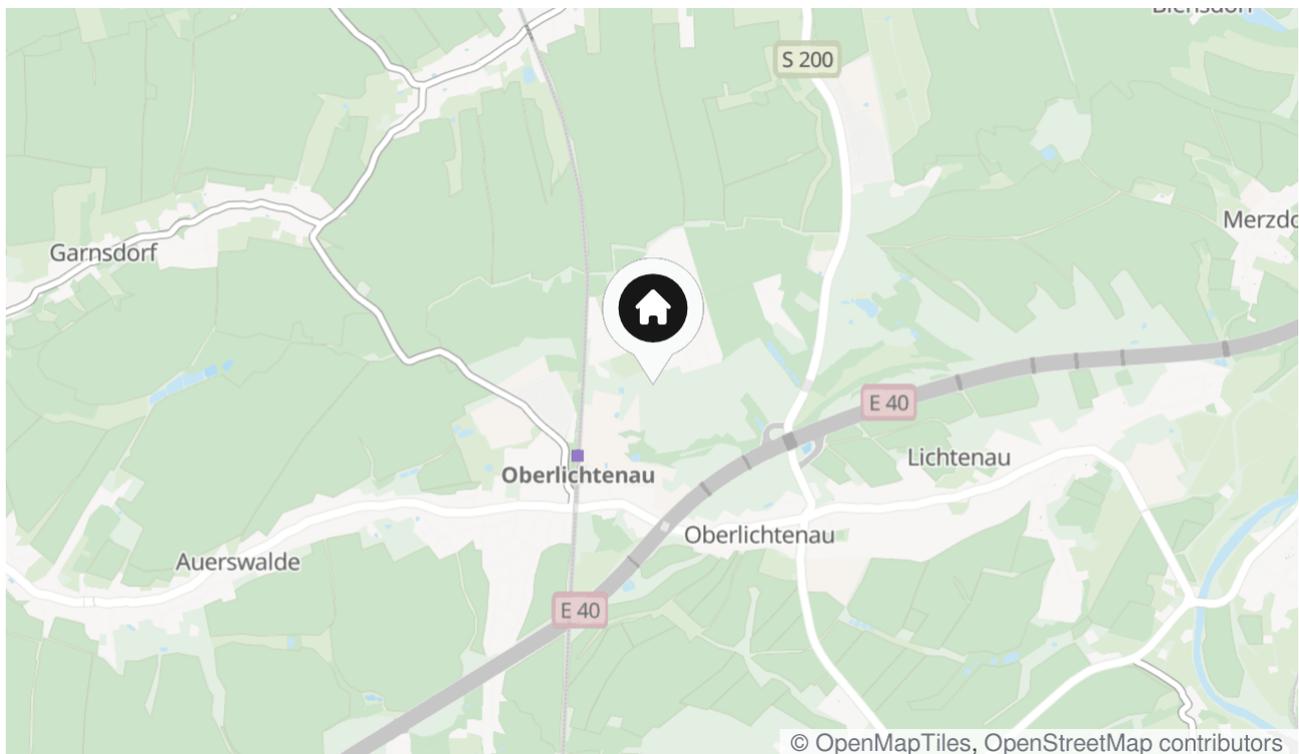
## Lage & Umgebung

09244 Lichtenau

Lichtenau ist eine Gemeinde im Landkreis Mittelsachsen in Sachsen, Deutschland, und liegt etwa 10 Kilometer nordöstlich von Chemnitz. Die Gemeinde ist von einer ländlichen Umgebung geprägt und besteht aus mehreren Ortsteilen, darunter Auerswalde, Garnsdorf, und Oberlichtenau. Die Region ist bekannt für ihre idyllische Landschaft und die Nähe zur Stadt Chemnitz, was sie sowohl für Pendler als auch für Naturliebhaber attraktiv macht.

In den letzten Jahren hat sich Lichtenau kontinuierlich entwickelt, wobei sowohl die Infrastruktur als auch die Wohnqualität verbessert wurden. Es gibt diverse Freizeitmöglichkeiten und kulturelle Angebote, darunter lokale Feste und Veranstaltungen. Durch die gute Anbindung an die Autobahn A4 ist Lichtenau verkehrstechnisch gut erschlossen, was die Gemeinde zu einem beliebten Wohnort im Einzugsbereich von Chemnitz macht.

Insgesamt bietet Lichtenau eine hohe Lebensqualität mit einer Kombination aus ländlicher Ruhe und Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten.



## Energieausweis

Energieausweistyp

**Verbrauch**

Gültig bis

**22.07.2034**

Endenergieverbrauch

**86 kWh/(m<sup>2</sup>a)**

Energieeffizienzklasse

**C**

Baujahr

**1995**

Wesentlicher Energieträger

**Gas**

Befeuerungsart

**Gas**

Heizungsart

**Zentralheizung**





© Rene Jehmlich Immobilien. Präsentiert durch Performer CRM

Ansicht Hinten mit Pool



© Rene Jehmlich Immobilien. Präsentiert durch Performer CRM

Garten

## Kontakt

### **Rene Jehmlich Immobilien**

Theodor - Lessing Str. 21

09112 Chemnitz

Telefon: 0371 909 5678

E-Mail: [kontakt@jehmlich-immobilien.de](mailto:kontakt@jehmlich-immobilien.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr René Jehmlich

### **Impressum**

[www.jehmlich-immobilien.de/impressum/](http://www.jehmlich-immobilien.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.jehmlich-immobilien.de](http://www.jehmlich-immobilien.de)

