



**Immobilien-Exposé**

**Schönes Haus in Kändler mit trauhaften  
Grundstück und viel Potenzial**

**Objekt-Nr.:**  
**6808**

## Zum Kauf

in Limbach-Oberfrohna



## Details

### Gäste-WC

Kaufpreis

**380.000 €**

Wohnfläche

**ca. 207 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**6**

Grundstücksfläche

**ca. 2.220 m<sup>2</sup>**

verfügbar ab

**nach Vereinbarung**

Provisionspflichtig

**Ja**

Modernisierungen

**2019**

Baujahr

**1900**

Zustand

**neuwertig**

Unterkellert

**Ja**

Etagen

**2**

Badezimmer

**1**

Balkone

**1**

Terrassen

**1**

Bad mit

**Dusche, Fenster**

Gäste-WC

**Ja**

Käuferprovision

**4,76%**

## Beschreibung

Dieses gepflegte Wohnhaus mit Anbau befindet sich in Kändler und bietet auf einem ca. 2.220 m<sup>2</sup> großen Grundstück vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Zwei separate Einfahrten schaffen flexible Zufahrts- und Parkmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss befindet sich eine ca. 42,78 m<sup>2</sup> große Gewerbefläche mit separatem Zugang – ideal für Büro, Praxis, Atelier oder kleine Ladeneinheit.

Die Wohnbereiche im Ober- und Dachgeschoss sind mit Besitzübergang bezugsfrei.

Der durchdachte Grundriss im Obergeschoss bietet ein offenes Wohnkonzept mit einem großzügigen Wohn-/Esszimmer mit Küche (ca. 55,5 m<sup>2</sup>), einem Schlafzimmer (ca. 20,1 m<sup>2</sup>), einem Büro (ca. 13,2 m<sup>2</sup>), einem Hobby- oder Sportraum (ca. 15,3 m<sup>2</sup>), einem Tageslichtbad (ca. 8,6 m<sup>2</sup>) sowie einem Flur (ca. 6,7 m<sup>2</sup>).

Ein besonderes Highlight ist die große, teils überdachte Terrasse mit schönem Ausblick in den ruhig gelegenen Garten mit altem Baumbestand – ideal zum Entspannen oder geselligen Beisammensein.

Das Dachgeschoss bietet zusätzliche, vielseitig nutzbare Flächen.

Das Haus wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert: 2011 wurde die Elektrik vollständig erneuert, 2011/2013 erfolgte die Neueindeckung der Dächer inklusive moderner Aufsparrendämmung, teilweise wurden neue Fenster eingebaut, und 2020 wurde eine hocheffiziente Heizungsanlage mit Brennstoffzelle installiert.

Mit seinem großzügigen Platzangebot, dem gepflegten Garten und der Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzung ist dieses Objekt ideal für Familien, Selbstständige oder alle, die Wohnen und Arbeiten verbinden möchten.

Mit Lagerfläche sind es 324qm Nutzfläche.

## **Ausstattung**

- Neue Dacheindeckung mit moderner Aufsparrendämmung (2011/2013)
- Neue Heizungsanlage mit Brennstoffzelle (2020) – effizient und zukunftsorientiert
- Elektrik vollständig erneuert im Jahr 2011
- Teilweise neue Fenster im Jahr 2013 eingebaut
- Zwei separate Einfahrten – ideal für Wohnen und Arbeiten oder mehrere Fahrzeuge
- Vielseitig nutzbare Gewerbefläche im Erdgeschoss mit separatem Zugang
- Großzügige Terrasse im Obergeschoss mit Blick ins Grüne
- Weitläufiger Gartenbereich mit altem Baumbestand und geschützter Privatsphäre



## Sonstiges

Baujahr: 1900

Heizungsart: Zentralheizung

Befuerung/Energieträger: Erdgas leicht

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Energiekennwert: 192 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energieeffizienzklasse: F

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

09212 Limbach-Oberfrohna

Diese ansprechende Immobilie befindet sich in ruhiger, bevorzugter Wohnlage von Kändler, einem charmanten Ortsteil der Stadt Limbach-Oberfrohna.

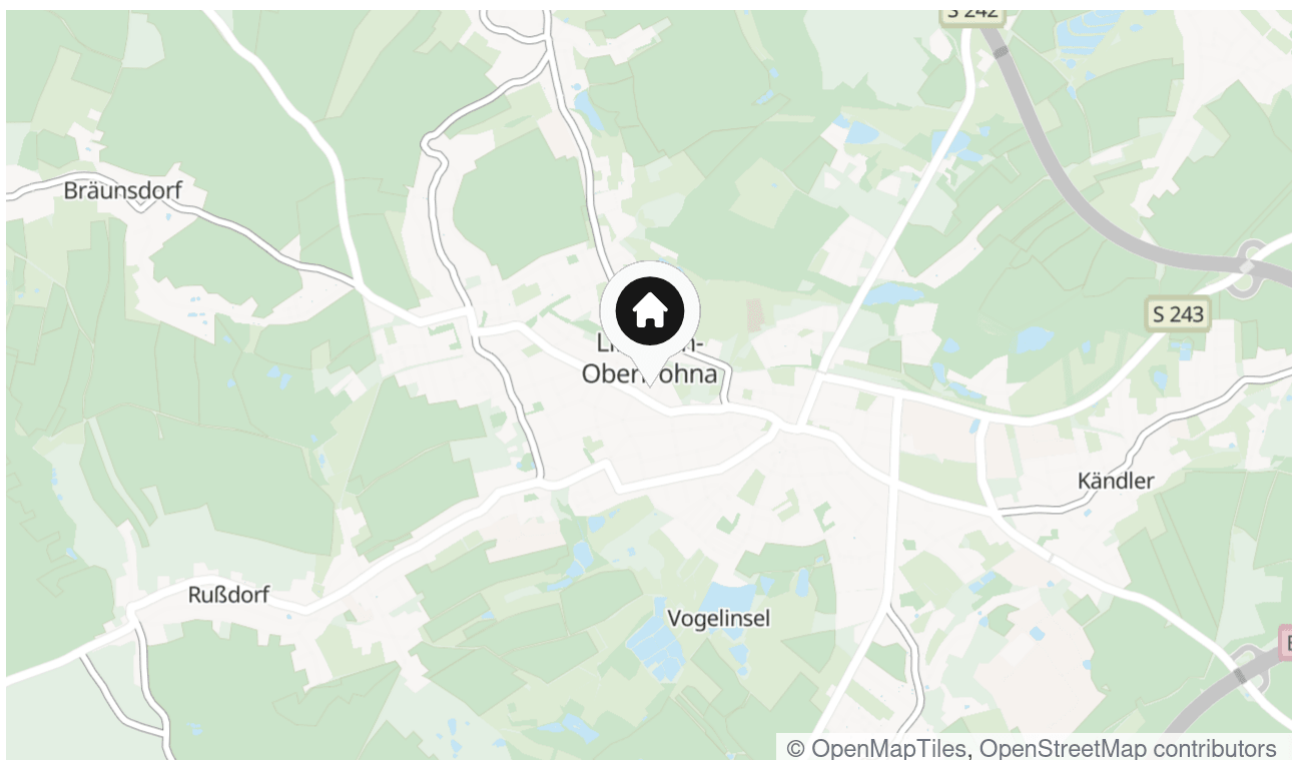
Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und viel Grün – ideal für Ruhesuchende, Familien oder Naturliebhaber.

Das Grundstück bietet ausreichend Platz für Gartenfreunde, Kinder oder entspannte Stunden im Freien.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung befinden sich in der näheren Umgebung und sind gut erreichbar.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie die Nähe zur A72 und A4 ermöglichen zudem eine schnelle Verbindung nach Chemnitz und in das Umland.

Insgesamt handelt es sich um ein attraktives Angebot in ruhiger, familienfreundlicher Lage mit sehr gutem Entwicklungspotenzial – eine Gelegenheit, die Sie sich nicht entgehen lassen sollten.



## Energieausweis

Energieausweistyp

**Bedarf**

Gültig bis

**25.03.2035**

Endenergiebedarf

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

Energieeffizienzklasse

**F**

Baujahr

**1900,2019**

Wesentlicher Energieträger

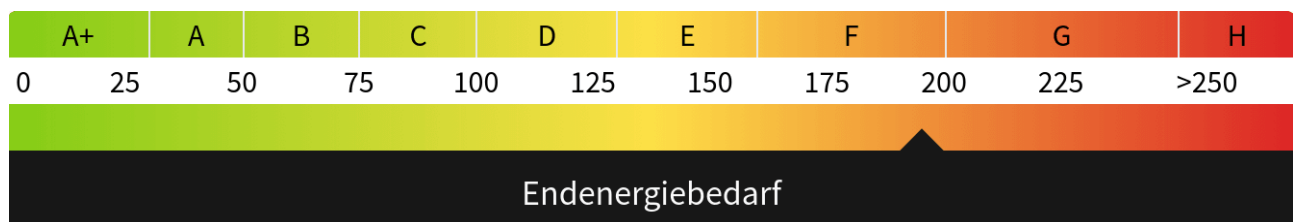
**Erdgas leicht**

Befeuerungsart

**Gas**

Heizungsart

**Zentralheizung**





© Rene Jehlich Immobilien. Präsentiert durch Performer CRM

Teil vom 2.220qm großen Garten



© Rene Jehlich Immobilien. Präsentiert durch Performer CRM

ehm. Laden im EG





© Rene Jehmlich Immobilien. Präsentiert durch Performer CRM

Wohnzimmer im OG



© Rene Jehmlich Immobilien. Präsentiert durch Performer CRM

Wohnzimmer mit Blick in die Küche



© Rene Jehmlich Immobilien. Präsentiert durch Performer CRM

Küche



© Rene Jehmlich Immobilien. Präsentiert durch Performer CRM

Sportraum oder Kind 1 im OG





Bad mit Dusche und Wanne im OG



Kind 2 im DG



© Rene Jehmlich Immobilien. Präsentiert durch Performer CRM

Lager mit 33qm



## 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)

