

Einfamilienhaus

# AM EICHENWALD LIMBACH-OBERFROHNA

---







## • Willkommen in Limbach-Oberfrohna •

Die große Kreisstadt Limbach-Oberfrohna liegt im sächsischen Landkreis Zwickau und ist Teil der Metropolregion Sachsendreieck. Die Stadt erstreckt sich über eine Fläche von etwa 38 Quadratkilometern und hat eine Bevölkerung von rund 24.000 Einwohnern.

Die landschaftlich attraktive Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Das Stadtbild von Limbach-Oberfrohna ist geprägt von einer Mischung aus historischen Fachwerkhäuser, Kirchen und Schlössern und moderner Architektur.

Die Stadt verfügt über eine gute Infrastruktur mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Es gibt zudem ein breites Angebot an kulturellen Veranstaltungen, die das ganze Jahr über stattfinden. Speziell im OT Wolkenburg ist in 2024 der Neubau eines Kindergartens geplant.

Limbach-Oberfrohna ist gut an das Verkehrsnetz angebunden. Die Autobahn A4 verläuft in der Nähe der Stadt (ca. 7 km), was eine bequeme Anbindung an größere Städte wie Chemnitz und Dresden ermöglicht. Der Regionalbus fährt 11 mal täglich nach Limbach und retour.



## Einfamilienhaus

# • Am Eichenwald 6 •

Bei dem gegenständlichen Objekt handelt es sich um ein um 1950 errichtetes Einfamilienhaus. 1984 wurde dieses aufgestockt und mit einem Sattel-, sowie seitlichem Schleppdach versehen. Die Dachdeckung wurde 1997 mit Tondachziegeln erneuert. Im Zuge dessen wurde die obere Geschossdecke gedämmt. Die bestehende Öl-Heizung stammt von Anfang der Neunziger Jahre. Die Heizungssteuerung wurde in 12/2023 von einem Fachbetrieb erneuert. Die Warmwasserversorgung erfolgt ebenfalls zentral. Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine Biokläranlage mit Versickerung. Die ELT-Anlage wurde 2010 erneuert und in Kupferverkabelung ausgeführt. In 2010 erfolgte dann der Dachgeschossbaubau zu einer weiteren Wohnung.

EG: Die Wohnung, inkl. Fenster (in Küche und Arbeitszimmer) und Heizkörper wurden in 2017 erneuert. Hinzu kam hier ebenfalls 2017 die komplette Badmodernisierung. Die Fußböden im EG und OG sind mit edlen Holzdielen belegt, die Bäder entsprechend gefliest. Das Bad im OG besitzt eine Wanne und Fußbodenheizung. Im EG und OG befindet sich jeweils ein Kaminofen und eine Einbauküche.

Das Haus verfügt über eine PV-Anlage mit einer Leistung von 6,4 kWp, welche zur Stromeinspeisung dient und noch bis 2030 gefördert wird. Die Einspeisevergütung betrug in den letzten 12 Jahren ca. 6.373 € pro Jahr. Der Wechselrichter wurde erst 2022 erneuert. Zusätzlich bietet das Grundstück eine Regenwasserzisterne mit 9.000 Liter Fassungsvermögen. Oberhalb der Gartenterrasse befindet sich ein Außenpool mit 4x8 m sowie eine Gartenblockhaus.

Auf dem Grundstück befindet sich zudem eine Doppelgarage und ein weiteres Nebengelass zur Unterbringung von Gartenmöbeln und -geräten.

Da das Haus am Ende einer kleinen Sackgasse liegt, existiert kein nennenswerter Verkehrslärm. Die Nutzung als 1-2 Generationenhaus wäre ideal, da das Haus über 3 Wohnebenen verfügt.

# • Erdgeschoss •

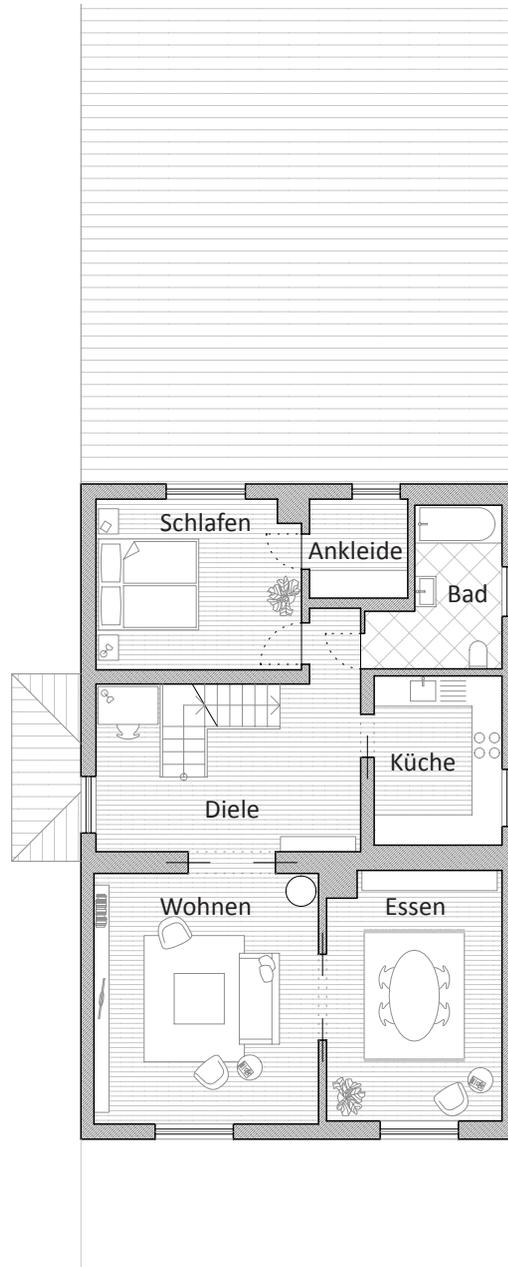
157,72 m<sup>2</sup>



Windfang	Flur	Wohnzimmer	Küche	Ankleide
3,36 m <sup>2</sup>	15,71 m <sup>2</sup>	22,29 m <sup>2</sup>	16,96 m <sup>2</sup>	7,27 m <sup>2</sup>
Bad	WC	Heizungsraum	Schlafzimmer	Terrasse
4,65 m <sup>2</sup>	1,24 m <sup>2</sup>	11,38 m <sup>2</sup>	11,48 m <sup>2</sup>	11,31 m <sup>2</sup> (22,62 m <sup>2</sup> )

# • Obergeschoss •

91,07 m<sup>2</sup>



Diele  
19,05 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer  
22,21 m<sup>2</sup>

Esszimmer  
17,01 m<sup>2</sup>

Küche  
8,55 m<sup>2</sup>

Bad  
6,78 m<sup>2</sup>

Ankleide  
3,84 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer  
13,63 m<sup>2</sup>



# • Dachgeschoss •

55,17 m<sup>2</sup>



Diele  
15,89 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer  
14,59 m<sup>2</sup>

Kinderzimmer I  
9,93 m<sup>2</sup>

WC  
1,71 m<sup>2</sup>

Abstellraum  
4,45 m<sup>2</sup>

Kinderzimmer II  
8,60 m<sup>2</sup>



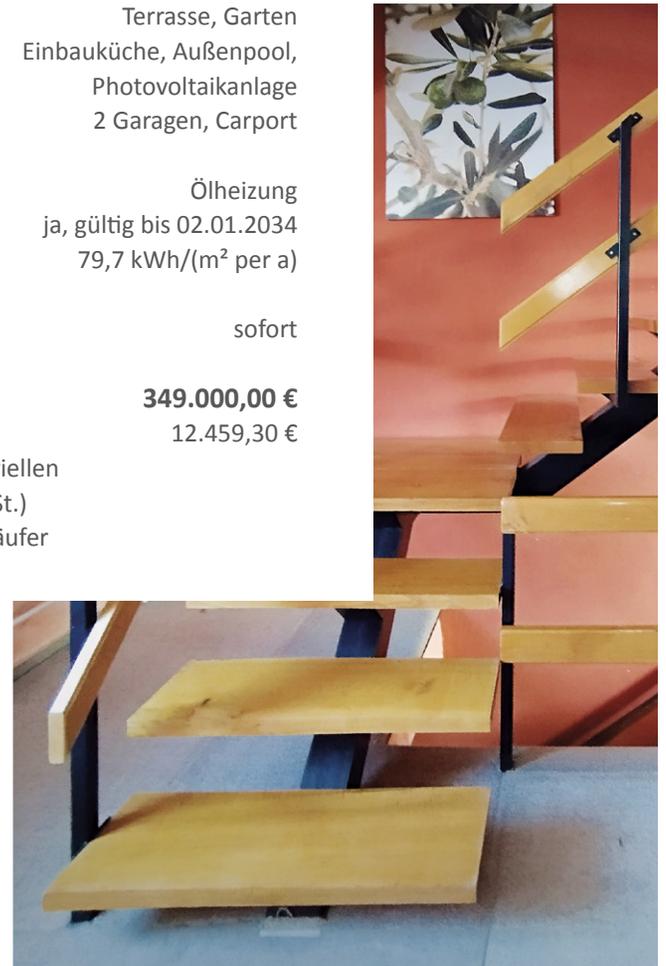


## Am Eichenwald Nr. 6

### • Objektdaten •

Baujahr	1950
Modernisierungen	1984, 2010, 2017
Grundstücksgröße	2.779 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	240,52 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	78,81 m <sup>2</sup>
Anzahl Etagen	2 Etagen + Dach + Teilunterkellerung
Bauweise	Massivbauweise
Böden	Holzdielen, Fliesen
Außenbereich	Terrasse, Garten
Ausstattung	Einbauküche, Außenpool, Photovoltaikanlage
Stellplatz	2 Garagen, Carport
Heizungsart	Ölheizung
Energieausweis	ja, gültig bis 02.01.2034
Endenergieverbrauch	79,7 kWh/(m <sup>2</sup> per a)
freiwerdend ab	sofort

<b>Kaufpreis Haus</b>	<b>349.000,00 €</b>
Käufer-Maklercourtage	12.459,30 €
entspricht 3,57 % vom notariellen Kaufpreis (zzgl. gesetzl. MwSt.)	
Verkäufercourtage analog Käufer	



# S

## SICHERHEIT

Versicherungen

Kein Vermögensaufbau ohne Vermögensabsicherung!

z.B. Grundfähigkeit, schwere Krankheiten, Todesfallrisiken, Unfall und Dienst- und Erwerbsunfähigkeit

# N

## NUTZEN

Finanzplanung

Lieber einen Tag über das Geld nachdenken, als 31 Tage dafür zu arbeiten.

private Finanzplanung mit Ist-Stand-Analyse

# G

## GEWINN

Investment

Die Immobilie als Kapitalanlage.

Denkmalobjekt mit erhöhter AfA, Renditeobjekte, Fondsinvestments, steueroptimierte Kapitalpläne mit flexibler Ausschüttung

## • Unternehmen •

Das Fundament unseres erfolgreichen und angesehenen Immobilienunternehmens wurde 1992 in Dresden gelegt. Das Familienunternehmen ist auf das Immobilien- und Versicherungsmaklergeschäft spezialisiert.

Die Zusammenarbeit mit zuverlässigen Partnern aus der Region ermöglicht es uns, auf die Kundenansprüche und -wünsche sehr speziell und individuell eingehen zu können.

Wir begleiten unsere Kunden mit Kompetenz, jahrelanger Markterfahrung und Fachkenntnissen persönlich, von der Analyse bis zur Fertigstellung bzw. Vermietung.

Unser Ziel ist es, alle individuellen Wünsche unserer Kunden einzubeziehen und eine Immobilie anzubieten, die äquivalent zu deren Bedürfnissen steht.



**Andree Jährig**

Immobilienwirt (Dipl. VWA)

**Geschäftsführer** SNG Immobilien- und Versicherungsmakler GmbH

## Impressum

### **Herausgeber**

SNG Immobilien- und Versicherungsmakler GmbH

### **Layout • Illustrationen • Fotos**

Lina Abdennabi & Peter Jährig

### **SNG Immobilien- und Versicherungsmakler GmbH**

Königstr. 19 | 01097 Dresden

Tel.: 0351/ 320 93 80 – 0

Fax: 0351/ 320 93 80 – 19

[www.greenvieh.de](http://www.greenvieh.de)

Alle Angaben stammen ausschließlich vom Verkäufer, daher übernehmen wir dafür keine Gewähr.

