

# Exklusive Villa in Stadtrandlage der Großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz!

Nr. 7891





### Objektdetails

Objekttyp	Villa
Wohnfläche	ca. 459 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 196 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 655 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	9
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	7
Grundstücksgröße	ca. 15.113 m <sup>2</sup>
PLZ	09456
Ort	Annaberg-Buchholz

### Bausubstanz & Energieausweis

Baujahr	1911
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	es besteht keine Pflicht!

### Adresse

09456 Annaberg-Buchholz (Die vollständige Adresse des Objekts erhalten Sie vom Anbieter.)

### Kontakt

Frau Manuela Hertel  
 Tel: +49 (0)3733 4 26 99 62  
 Fax: +49 (0)3733 42 99 63  
 E-Mail: [m.hertel@wohnungsboerse-erzgebirge.de](mailto:m.hertel@wohnungsboerse-erzgebirge.de)

### Ausstattung

Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Stellplätze	5 Freiplätze 2 Garagen
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Wintergarten	Ja
Unterkellert	Ja
Kamin	Ja
Badewanne	Ja
Dusche	Ja
Gäste WC	Ja
eigener Kellerraum	Ja
Dachboden	Ja
Küche	Einbauküche
Gartennutzung	Ja

### Sonstige Angaben

Verfügbar ab	sofort
Denkmalgeschützt	Ja

### Kosten

Kaufpreis	795.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % vom Kaufpreis inkl. der gesetzl. Mehrwertsteuer

## Objektbeschreibung

Sie möchten eines der schönsten Gebäude in der Großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz erwerben? Wir haben Ihre Villa in exponierter Lage von Annaberg!

Die Villa wurde im Jahre 1911 erbaut und 1993 komplett saniert. Sie befindet sich in einer kleinen, ruhigen Wohnsiedlung am Stadtrand von Annaberg-Buchholz. Mit insgesamt ca. 458 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Ebenen bietet diese besondere Immobilie genügend Platz zum Wohnen sowie für Büroräume und Personal und eignet sich somit ideal als ein kombiniertes Wohn- und Geschäftshaus.

Im Erdgeschoss überzeugt ein offenes Wohnraumkonzept mit Helligkeit und praktischer Raumaufteilung. Der lichtdurchflutete und große Wohnbereich mit angrenzendem Kaminzimmer schließt sich direkt an die Küche an, die mit einer maßgerechten Einbauküche und hochwertigen Einbaugeräten überzeugt.

Über eine imposante Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, welches über das Hauptschlafzimmer mit Bad on Suite, drei weiteren Zimmern, ein Bad sowie über eine gigantische Terrasse verfügt.

Das zweite Obergeschoss bietet vier Zimmer und drei Bäder.

Der Spitzboden dient als Abstellfläche und kann ausgebaut werden.

Auch das Untergeschoss mit einer Fläche von 177 m<sup>2</sup> bietet nochmals viel Platz. Je nach Nutzungskonzept kann hier eine Einliegerwohnung, ein Arbeits-, Büro- oder Wellness- und Fitnessbereich entstehen. Auch Ihre Fahrzeuge finden genügend Platz: in der Doppelgarage sowie auf den Stellplätzen rings um die Villa.

Die angenehme Wohnatmosphäre in Kombination mit dem beeindruckenden Ausblick über die Stadt Annaberg wird auch Sie begeistern. Lassen Sie sich von diesem schönen Haus überraschen, welches anspruchsvolle, neue Eigentümer willkommen heißen möchte.

Raumaufteilung derzeit:

Keller: Küche, Wohnzimmer, Zimmer, Heizraum, Tageslichtbad mit Dusche

Erdgeschoss: Eingangsbereich, Großes Wohnzimmer (87 m<sup>2</sup>), Küche (komplett ausgestattet), Kaminzimmer, Garderobe

1. Obergeschoss: Schlafzimmer mit Tageslichtbad Wanne und Dusche, Zimmer mit Ausgang zum Balkon, zwei weitere Zimmer mit Einbauschränken, Tageslichtbad mit Dusche, große Terrasse vom Flur aus zu begehen

2. Obergeschoss: zwei Zimmer mit jeweils angrenzendem Duschebad, großes Tageslichtbad mit Dusche und Wanne, zwei weitere Zimmer

Spitzboden: nicht ausgebaut, dient als Abstellfläche

## Ausstattung

-Villa im einzigartigen Baustil

-Massivbau

-Baujahr 1911

-Denkmalschutz

-Grundstücksfläche 15.113 m<sup>2</sup>

-Wohnfläche 458 m<sup>2</sup>/zusätzliche Nutzfläche 196 m<sup>2</sup>

- Dacheindeckung: Naturschiefer
- Fassade 1933 geputzt, Anstrich wurde nochmals erneuert
- obere Geschossdecke gedämmt
- teilweise Trockenlegung erfolgt
- Fenster: zweifach verglast, Kunststoff (Baujahr 1993)
- Gasheizung Baujahr 1993, zusätzlich Kamin im Erdgeschoss
- ans zentrale Abwassersystem angebunden
- Elektrik erneuert 1993
- Doppelgarage
- gepflegtes Anwesen, reich bepflanzt
- eingezäunt mit elektrischen Einfahrtstor

## Lage

In ruhiger Randlage der Großen Kreisstadt Annaberg im Ortsteil Buchholz befindet sich dieses Anwesen in einer exponierten Lage. Sie genießen von hier aus eine einmalige Sicht über die Stadt. Der Marktplatz, Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Schulen und ein Park sind nur wenige „Gehminuten“ entfernt.

Alle relevanten Standortfaktoren, die in Annaberg ein Arbeiten, Wohnen und Leben attraktiv machen, sind vorhanden. Dazu zählen Industrie- und Gewerbeansiedlungen, Kindergarten, Hotels und Versorgungseinrichtungen. Auch ein reges Vereinsleben findet in der Kreisstadt statt.

## Sonstiges

Der Kauf dieser Villa sollte solide finanziert werden. Deshalb stehen wir Ihnen mit unserer langjährigen Erfahrung und kompetenten Ansprechpartnern auch diesbezüglich zur Seite!

Die Einschätzung der langfristigen Wertentwicklung von Immobilien bleibt positiv.

Weitere Informationen und Daten zum Objekt erhalten Sie gerne auf Anfrage. Sollte diese Immobilie nicht Ihren Suchkriterien entsprechen, finden Sie weitere Objekte auf unserer Homepage:

[www.wohnungsboerse-erzgebirge.de](http://www.wohnungsboerse-erzgebirge.de)

Wir suchen für Sie! Bitte kontaktieren Sie uns entweder per E-Mail oder telefonisch direkt in unserer Niederlassung unter 03733-4289964! Diskrete und kompetente Abwicklung sind bei uns garantiert.



Hausansicht



Hausansicht



Blick von Zufahrt



Blick vom Grundstück



Zufahrt mit Garage



Garage



Eingang



Ansicht seitlich



Drohne 1



Drohne 2



Drohne 3



Drohne 4



Eingangsbereich



Eingangsbereich



Treppe zum OG



Flur EG





Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG



Kaminzimmer EG



Küche EG



Küche EG



Flur 1. OG



Zimmer 1. OG mit Zugang Balkon



Zimmer 1. OG



Duschbad 1. OG



Bad 1. OG



Bad 1. OG



Bad 1. OG



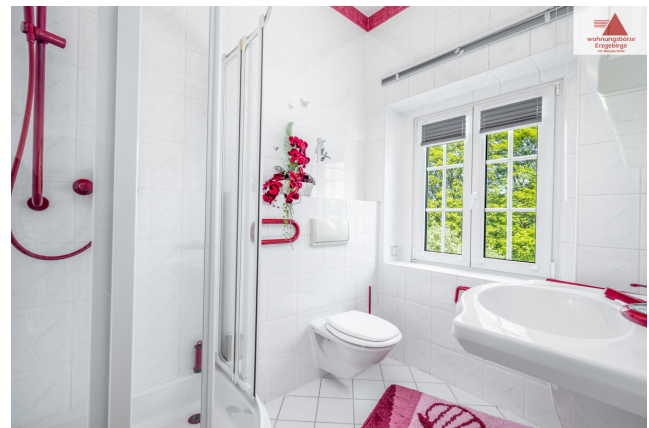
Flur 2. OG



Zimmer 2. OG



Zimmer 2. OG



Duschbad 2. OG



Zimmer 2. OG



Duschbad 2. OG



Zimmer 2. OG



Badezimmer 2. OG