

# Zweiseitenhof, Fachwerkhaus mit zwei Wohneinheiten mit Nebengebäude und Garagen bei Frauenstein

Nr. 8603





### Adresse

01762 Hartmannsdorf-Reichenau (Die vollständige Adresse des Objekts erhalten Sie vom Anbieter.)

### Kontakt

Frau Janet Anger

Tel: -

Mobil: +49 (0)171 7 04 21 63

Fax: +49 (0)3733 42 99 63

E-Mail: [j.anger@wohnungsbörse-erzgebirge.de](mailto:j.anger@wohnungsbörse-erzgebirge.de)

### Objektdetails

Objekttyp	Zweifamilienhaus
Wohnfläche	ca. 312 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 414 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 727 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	9
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 6.249 m <sup>2</sup>
PLZ	01762
Ort	Hartmannsdorf-Reichenau

### Ausstattung

Befuerung	Öl, Solar, Festbrennstoff
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	3
Stellplätze	1 Carport 3 Garagen
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Unterkellert	Teilweise
Badewanne	Ja
Dusche	Ja
Dachboden	Ja

### Bausubstanz & Energieausweis

Zustand	Gepflegt
Energieausweis	es besteht keine Pflicht!

### Sonstige Angaben

Verfügbar ab	Frühjahr 2025
Denkmalgeschützt	Ja

### Kosten

Kaufpreis	399.000,00 €
Außen-Provision	3,57% vom Kaufpreis inkl. der gesetzl. MwSt.

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Anwesen, zwei Gebäude eines Vierseitenhofes, befindet sich in einer idyllischen Umgebung in Hartmannsdorf, einem Ortsteil der Gemeinde Klingenberg. Ein großer mit Naturstein gepflasterter Innenhof bildet den sehenswerten Mittelpunkt des Hofes. Die Lage bietet nicht nur Ruhe und Privatsphäre, sondern auch eine malerische Aussicht auf den Ort und einen Teich, der unmittelbar vor dem Haus liegt.

Das Wohnhaus ist vertikal in zwei Wohneinheiten aufgeteilt. Das erste Obergeschoss ist komplett ausgebaut. Das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut und kann nach eigenen Vorstellungen weiter genutzt oder gestaltet werden. Das Erdgeschoss ist ebenfalls voll nutzbar und mit einem Gemeinschaftsraum und Wirtschaftsräumen ausgestattet. Am Objekt befinden sich eine große Terrasse an der Giebelseite und ein Balkon in Richtung Innenhof. Das Haus ist sowohl von der Hofseite, als auch von der Außenseite begehbar. Das Fachwerkhaus unterliegt dem Denkmalschutz. Die Immobilie verfügt über eine neue Holzheizung kombiniert mit Öl und Solar. Für wohlige Wärme und effiziente Energieversorgung ist gesorgt.

Die Außenanlagen sind durchweg gepflegt und tragen zum Charme des Anwesens bei. Der große Hof ist liebevoll gestaltet und lädt zum Verweilen im Freien ein. Des Weiteren gehört zum Anwesen ein gewerblich genutztes Gebäude mit Garage und Lagerflächen in zwei Ebenen, separat begehbar. Dieses bietet vielfältige Möglichkeiten für gewerbliche Nutzung, Hobby, Lagerung oder sonstige Zwecke. Ein eigener Brunnen auf dem Grundstück versorgt das Anwesen mit frischem Wasser.

Dieses charmante Fachwerkhaus besticht nicht nur durch seine tolle Optik und den idyllischen Ausblick auf einen Teich, sondern auch durch die Vielzahl an Möglichkeiten, die es bietet. Ob als Familiendomizil mit separatem Wohnraum, als Wohn- und Arbeitsstätte oder als Ort für kreative Ideen in dem großzügigen Nebengebäude – hier findet jeder seinen Platz. Die Kombination aus historischem Flair, modernem Komfort und naturnaher Umgebung macht dieses Anwesen zu einem wahren Kleinod, das Raum für individuelle Träume und Bedürfnisse lässt.

## Ausstattung

- Grundstücksgröße 6249 Quadratmeter (2 Flurstücke)
- denkmalgeschütztes, gepflegtes Fachwerkhaus (ehemals Erbgericht) mit zwei Wohneinheiten, Gesamtwohnfläche 312,14 Quadratmeter
- zwei Gebäude eines ehemaligen Vierseitentenhofes
- Gewerbegebäude (ehemaliges Stallgebäude) mit Garage, Werkstatt, Lagerflächen und Zufahrten über zwei Ebenen
- 2010 umfassend modernisiert
- 2 separate Doppelgaragengebäude Baujahr 1990 und 2012
- Zweifamilienhaus Massivbau
- Dach: Schiefereindeckung auf Holzschalung

- Fenster: Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung
- Fassade: Edelputz mit Farbanstrich
- Innenwände: Lehmwände mit Vorsatzschalung in Trockenbau
- Heizung: Wolf-Ölheizung mit Öllager im EG, Solaranlage mit Wärmespeicheranlage im EG, Heizkessel für Festbrennstoff im EG, Heizkörper mit Thermostatventilen
- Elektrik: erneuert im gesamten Gebäude
- Medien: öff. Wasserversorgung, zusätzliche Hauswasserversorgungsanlage mit Brunnen, zentrale Abwasserversorgungsanlage, Strom, Telefon, eigene Satellitenanlage

#### Modernisierungen:

- 1984 Umbau des gesamten Gebäudes
- nach 1989 Modernisierungsmaßnahmen im Gesamtgebäude
- 1991 Erneuerung der Heizungsanlage
- 1994 neue Fenster im Gesamtgebäude
- 2008 Erneuerung der Bäder
- 2009 Aufbau der Solaranlage auf Süddach
- 2016 Erneuerung der Innentüren und Haustüren
- 2018 Einbau Treppenlift für die kleinere Wohneinheit

#### Aufteilung des Hauses:

##### 1. Haushälfte

- Wohnfläche 207,97 Quadratmeter zzgl 15,48 Quadratmeter Terrasse
- EG Eingangsbereich, Wirtschaftsräume und Raum für Feierlichkeiten
- OG Küche mit Zugang zur Terrasse, Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Gästezimmer, Bad und WC, Flur
- DG Galerie, Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Abstellboden, Spitzboden

##### 2. Haushälfte:

- Wohnfläche 85,89 Quadratmeter mit 2,80 Quadratmeter Balkon
- OG Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon, Bad, WC, Flur

## Lage

Hartmannsdorf-Reichenau liegt im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge - etwa 30 Kilometer südlich von Dresden und unweit von Frauenstein. Über die Bundesstraße 171 ist der Ort gut angebunden. Landschaftlich prägen die Gemeinde mit ihren rund 1000 Einwohnern Wiesen, Wälder und Hügel. Östlich der Gemeinde befindet sich die Talsperre Lehmühle.

Die Gemeinde verfügt über einen Kindergarten, eine Bibliothek, eine Freiwillige Feuerwehr, einen Sportplatz und mehrere Vereine. Auch ein Zahnarzt, ein Bäcker und ein Fleischer sind im Ort ansässig. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Bankfilialen und Allgemeinärzte gibt es im 6 km entfernten Frauenstein. Die Grundschule in Hermsdorf (14km) und die Mittelschule in Schmiedeberg (13km) sind problemlos mit



dem Schulbus zu erreichen. Die Gemeinde war lange Zeit vor allem landwirtschaftlich geprägt, heute gibt es aber auch einige Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe.

Hartmannsdorf und Reichenau wurden ursprünglich als Waldhufendörfer um 1200 angelegt und gingen aus mehreren ehemaligen Rittergütern hervor. Die ersten urkundlichen Erwähnungen stammen aus dem 14. Jahrhundert. Sehenswert ist die Kirche in Hartmannsdorf, die aus dem 15. Jahrhundert stammt.

## Sonstiges

Diese angebotene Immobilie wird auf der Basis eines exklusiven Alleinauftrages vermarktet. Aus diesem Grund können Objektbesichtigungen nur mit uns vereinbart werden.

Der Kauf dieser Immobilie 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 gern 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! Viele unserer Kauf- und Mietinteressenten sind auf Wunsch in unserer internen Interessentenkartei registriert.



Vorderansicht Fachwerkdoppelhaus



Wohnhaus Hofseite



Innenhof



Blick in den Innenhof





Wohnhaus mit Scheune und Garage



Außengelände und Rückseite Garagen



Eingangsbereich EG



Ehemaliger Stall EG





Raum für Festlichkeiten EG



Bad mit ebenerdiger Dusche EG



Brunnenhaus EG



Ölheizung EG





Pufferspeicher EG



Festbrennstoffheizung EG



Flur OG



Wohnzimmer OG





Küche mit Essbereich OG



Arbeitszimmer OG



Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne OG



WC OG



Terrasse Haus 1



Terrasse Haus 1\_



Treppenaufgang DG



Galerie DG





Schlafzimmer DG



Kinderzimmer DG\_



Kinderzimmer DG



Kaltdachbereich





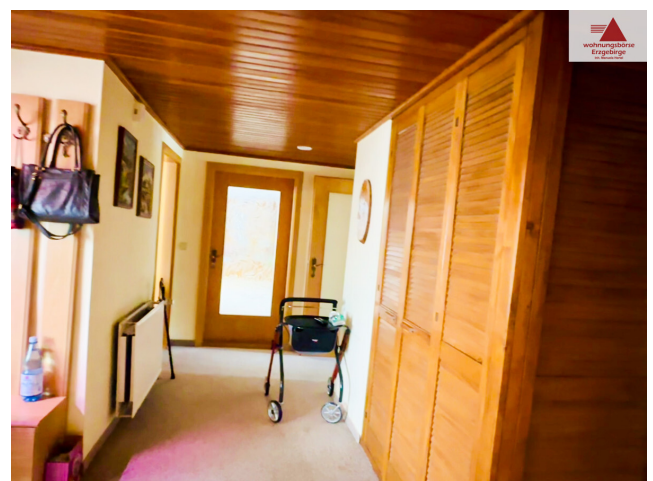
Dachboden



Zugang Haus 2 Vorderseite



Eingangsbereich Haus 2



Flurbereich Haus 2





Wohnzimmer Haus 2



Esszimmer Haus 2



Küche Haus 2



Galerie Haus 2



Tageslichtbad Haus 2



sep. WC Haus 2



Balkon Haus 2