

# Einmaliges Wohngefühl im Grünen

Nr. 8663





### Adresse

08134 Langenweißbach OT Langenbach (Die vollständige Adresse des Objekts erhalten Sie vom Anbieter.)

### Kontakt

Frau Mirjam Wagner

Tel: +49 (0)3771 5 64 15 43

Mobil: +49 (0)172 3 58 74 80

Fax: +49 (0)3771 5 64 15 44

E-Mail:

m.wagner@wohnungsboerse-erzgebirge.de

### Objektdetails

Objekttyp	Einfamilienhaus
Wohnfläche	ca. 197 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 74 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 271 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	6,5
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 1.700 m <sup>2</sup>
PLZ	08134
Ort	Langenweißbach OT Langenbach

### Bausubstanz & Energieausweis

Baujahr	1994
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	31,9 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	21.07.2024
Baujahr lt.	1994
Energieausweis wesentlicher Energieträger	Umweltwärme
Energieeffizienzklasse	A

### Ausstattung

Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Stellplätze	3 Freiplätze 2 Garagen
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Wintergarten	Ja
Unterkellert	Ja
Kamin	Ja
Badewanne	Ja
Dusche	Ja
Gäste WC	Ja
Wasch/Trockenraum	Ja
eigener Kellerraum	Ja
Küche	Einbauküche
Gartennutzung	Ja
Abstellraum	Ja
Verfügbar ab	nach Vereinbarung

### Kosten

Kaufpreis	469.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % vom Kaufpreis inkl. der gesetzl. MwSt.

## Objektbeschreibung

Umgeben von der Natur, in vollkommener Abgeschlossenheit, wartet dieses einmalige Angebot auf Sie!

Das im Jahre 1994 in teilweise in massiver Bauweise errichtete Objekt sucht in jeder Hinsicht seinesgleichen.

Auf 197 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde ein Wohnkonzept umgesetzt, welches nicht nur ein einzigartiges Wohnerlebnis garantiert, hier wurde durch die durchdachte Raumaufteilung eine ganz besondere Atmosphäre geschaffen. Das Untergeschoss führt über die einladende Diele in 2 Büros und das Gästezimmer mit separatem WC. Ebenfalls befinden sich im Untergeschoss Vorratsraum, Waschraum und die Heizung mit Hausanschlussraum und ein Durchgang zur großen Garage.

Das Erdgeschoss gibt im riesigen zentralen Wohnbereich mit Wintergarten den Blick in den wunderschönen Garten frei. Hier wurde besonderer Wert auf Wohlfühlatmosphäre gelegt, der Kamin mit Natursteineinfassung verspricht gemütliche Abende bei einem Glas Wein. Der Wohnbereich hat nach Osten und Westen einen Zugang zur jeweiligen Terrasse. Die separate Küche sowie ein Schlafzimmer und ein großzügiges Gäste-WC, welches unkompliziert um eine Dusche oder Wanne erweitert werden kann, sind ebenfalls im Erdgeschoss zu finden.

Das Dachgeschoss bietet zwei große Schlafzimmer jeweils mit Balkon, ein Ankleidezimmer und das Bad mit Wanne und Dusche.

Wohnbereich im Erdgeschoss und das Bad im Dachgeschoss verfügen über eine Fußbodenheizung.

Die Fenster in Erdgeschoss und Untergeschoss sind mit Außenjalousien ausgestattet.

Der Garten lässt das Herz eines jeden Naturliebhabers höher schlagen. Pflegeleicht gehalten, aber mit viel Liebe zum Detail gestaltet, bietet er Ihnen alles, was Sie sich für Ihr Traumhaus wünschen: entweder den freien Blick in die Natur von der großen Sonnenterrasse, den Badeteich mit separater Terrasse und Panoramablick oder als besonderes Highlight und Zentrum des Gartens die gemauerte Grillanlage mit Räucherofen, Backofen und Kamin.

Nur ein Besichtigungstermin kann Ihnen die Vorzüge und die Besonderheit dieses Traumhauses wirklich näher bringen! Überzeugen Sie sich selbst.

## Ausstattung

Baujahr: Neubau 1994 UG massiv, EG und DG Holzständerbauweise

Dach: Schiefer

Fenster: Doppelverglasung Kunststoff bzw. Holz

Heizung: Luft-Luft-Wärmepumpe

hochwertige Ausstattung

3 Wohnebenen mit Wohnbereich, Küche, 2 Büros, 2 Schlafzimmern und 1 Gäste- bzw. Kinderzimmer,

Partyraum, 2 Bäder, 1 Gäste-WC und Nutzfläche

2 Terrassen, 2 Balkone

1 Garage für 2 Fahrzeuge

biologische Kläranlage mit Versickerung

zusätzlich verfügbar: Waldgrundstück und Obstwiese mit insg. 5100 qm direkt am Grundstück

## Lage

Das Objekt befindet sich ca. 1,5 km außerhalb der Ortschaft Langenbach in malerischer Alleinlage. Als Ortsteil von Langenweißbach ist die Gemeinde ein beschauliches und ruhiges Dorf im südöstlichen Teil des Landkreises Zwickauer Land am Fuße des Erzgebirges zwischen den bewaldeten Hängen der Landschaftsschutzgebiete „Hartensteiner Muldental“ und „Wildenfelsler Zwischengebirge“. Die idyllische Landschaft lädt zu erholsamen Spaziergängen und Wanderungen ein.

Die Gemeinde verfügt über ein Waldbad, Kindertagesstätte und Einkaufsmarkt befinden sich im Ort, die Grundschule liegt im Ort Weißbach.

Eine gute Anbindung an die Autobahn A72 über die Zufahrt Zwickau Ost und ein Bahnhof der Regionalbahn, die Johannegeorgenstadt und Zwickau verbindet, machen die Gemeinde ebenfalls interessant für Auswärts Tätige. Die Städte Wildenfels und Hartenstein befinden sich nur wenige Kilometer entfernt. Einkaufsmöglichkeiten und zahlreiche Ausflugs- und Freizeitangebote sind in der näheren Umgebung zu finden.

## Sonstiges

Provision: 3,57% inkl. der gesetzlichen MwSt (fällig und verdient bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages)

Wir stehen Ihnen auch sehr gern bei der soliden Finanzierung dieser Immobilie zur Seite und bieten Ihnen unsere umfangreiche Erfahrung sowie kompetente Ansprechpartner, um die Finanzierung bestmöglich zu gestalten.

Die langfristige Wertentwicklung von Immobilien wird positiv eingeschätzt, was dieses Angebot noch attraktiver macht.

Für weitere Informationen und detaillierte Daten zum Objekt stehen wir Ihnen auf Anfrage gerne zur Verfügung. Sollte dieses Einfamilienhaus nicht Ihren Suchkriterien entsprechen, finden Sie auf unserer Homepage [www.wohnungsbörse-erzgebirge.de](http://www.wohnungsbörse-erzgebirge.de) weitere interessante Immobilien.

Wir sind stets auf der Suche nach passenden Angeboten für Sie! Zögern Sie nicht, uns entweder per E-Mail oder telefonisch direkt in unserer Niederlassung unter 03733-4289964 zu kontaktieren. Bei uns können Sie eine diskrete und kompetente Abwicklung erwarten.

Zusatzinfo:

Die Angaben und Unterlagen zum Objekt basieren auf Informationen Dritter, die der Firma Wohnungsbörse Erzgebirge erteilt wurden. Für deren Richtigkeit wird keine Haftung übernommen.



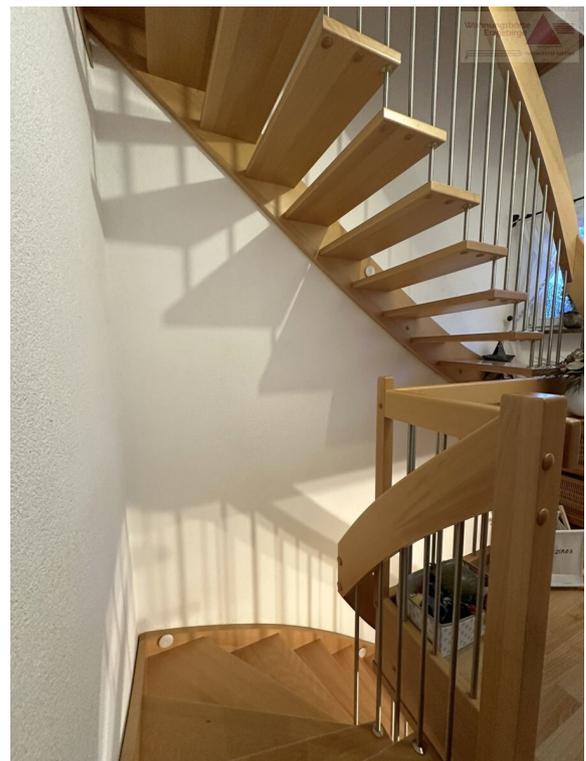
Blick aus dem Garten



Zufahrt



Diele UG



Treppenhaus



Wohnbereich EG



Impressionen



Kamin



Küche EG



WC EG



Treppenaufgang zum DG



Zimmer DG



Blick vom Ost-Balkon



Bad DG



Bad DG



Blick DG nach Südwesten



Gäste WC UG



Heizung



Garten



Grillanlage



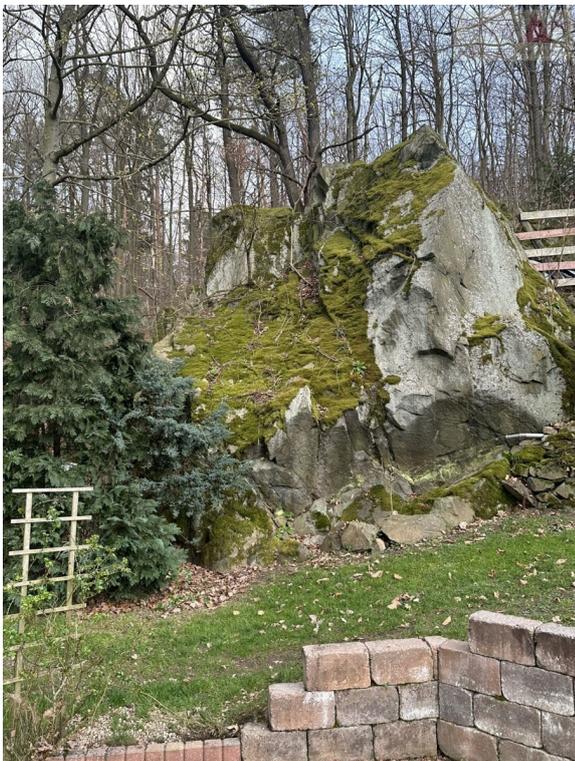
Garten



Badeteich



Impressionen



Impressionen