

# Wohnen am Schlosswald - Ihr neues Zuhause in Schwarzenberg

Nr. 8691





### Adresse

08340 Schwarzenberg (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

Objektyp	Doppelhaushälfte
Wohnfläche	ca. 106 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 70 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 176 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Grundstückgröße	ca. 1.640 m <sup>2</sup>
PLZ	08340
Ort	Schwarzenberg

### Bausubstanz & Energieausweis

Baujahr	1915
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	152,1 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	22.04.2034
Baujahr lt.	1915
Energieausweis	
wesentlicher	Gas
Energieträger	
Energieeffizienzklasse	E

### Ausstattung

Befeuerung	Erdgas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Garage
Terrasse	Ja
Unterkellert	Teilweise
Badewanne	Ja
Gäste WC	Ja
Wasch/Trockenraum	Ja
eigener Kellerraum	Ja
Dachboden	Ja
Gartennutzung	Ja
Abstellraum	Ja

### Sonstige Angaben

Verfügbar ab nach Vereinbarung

### Kosten

Kaufpreis	169.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % vom Kaufpreis inkl. der gesetzl. MwSt.

## Objektbeschreibung

Sie wünschen sich ein eigenes Zuhause zu überschaubaren Konditionen in Schwarzenberg? Dann haben wir hier das richtige Angebot für Sie!

In beliebter Wohnlage am Schlosswald kann diese liebevoll gepflegte Immobilie schon bald Ihr neuer Lebensmittelpunkt sein.

Das im Jahre 1915 in massiver Bauweise errichtete Objekt wurde ab 1995 schrittweise saniert und fortlaufend modernisiert. So wurde zuletzt 2011 das Erdgeschoss komplett saniert und mit einem modernen Badezimmer und separatem WC ausgestattet.

Bisher wurde das Objekt mit 2 separaten Wohneinheiten als Mietobjekt genutzt. Nun bietet sich die Gelegenheit aufgrund Auszug der Mieter, dieses Schmuckstück selbst zu nutzen.

Auf 2 Wohnetagen stehen derzeit 2 Wohnungen mit jeweils 2 Zimmern, Küche und Bad mit insgesamt 106 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung.

Ohne großen Aufwand ließe sich das Objekt mit Küche und Wohnbereich im Erdgeschoss und Schlafräumen im Obergeschoss als eine große Wohnung nutzen.

Ein großer Dachboden und die Teilunterkellerung bieten viel Stauraum. In dem terrassenförmig angelegten Gelände befindet sich ein Nebengelass mit Werkstatt, Stauraum und einer Terrasse. Von hier aus genießen Sie einen herrlichen Blick auf die Stadt Schwarzenberg.

Am unteren Grundstücksrand steht eine massive gebaute Garage.

## Ausstattung

Baujahr 1915

Keller Bruchstein, EG und OG Vollziegel- bzw. Luftschichtenmauerwerk

Decken: Keller: Hohldielen mit Stahlträgern, EG und OG Holzbalkendecke

Dach: Schindeln 2021 bzw. 2016, Krüppelwalm verschiefert Kunstschiefer

2 einzügige Schornsteine

Heizung: Gas-Brennwert-Therme 2010

Fenster: Kunststofffenster Isolierverglasung 1995-2002

Treppen: Kellertreppe massiv, EG, OG Holztreppen

Elektrik: neuer Zählerschrank, Sicherungskästen separat für beide Etagen

Abwasser: angebunden an zentrale Entsorgung

2 Bäder

## Lage

Das Objekt befindet sich am Südhang direkt am Schlosswald in ruhiger Lage mit herrlichem Ausblick auf die Stadt Schwarzenberg. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten sowie das Stadtzentrum mit Busbahnhof und Bahnhof der Regionalbahn sind fußläufig erreichbar.

## Sonstiges

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

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.

Bitte kontaktieren Sie uns für ein unverbindliches Beratungsgespräch mit einem persönlichen Ansprechpartner Ihrer Region! Diskrete und kompetente Abwicklung sind bei uns garantiert.

Zusatzinfo:

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



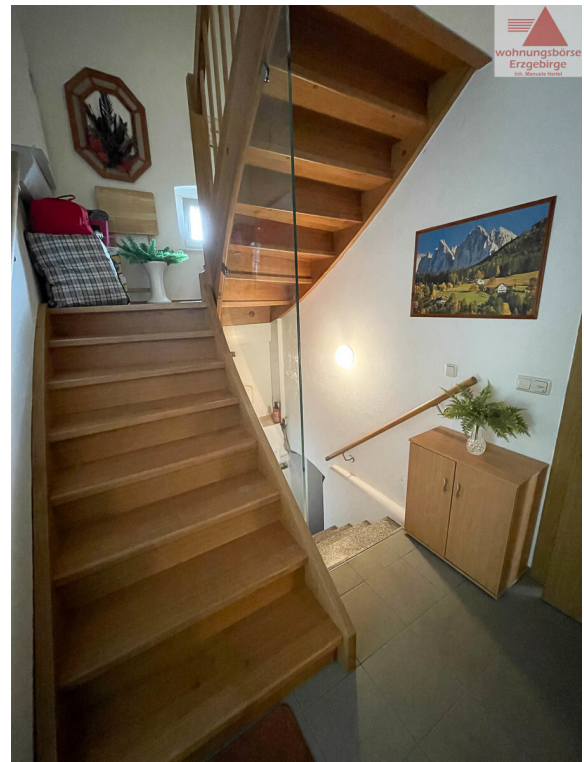
Straßenansicht



Straßenansicht



Zuwegung



Treppenhaus EG



Wohnzimmer EG



Schlafzimmer EG



Küche EG



WC EG



Bad EG



Bad EG



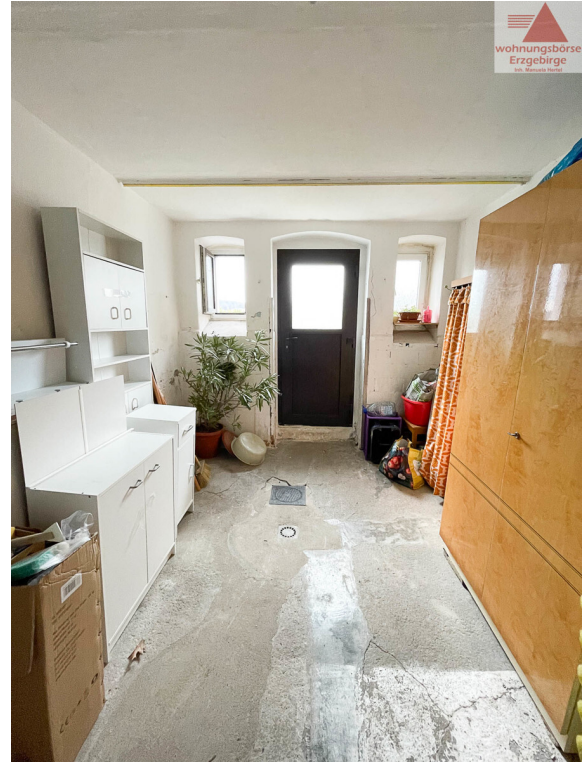
Treppenhaus OG



Dachboden



Zugang Keller



Waschmaschinenraum



Waschmaschinenraum



Keller





Heizung



Zählerschrank



Zugang Keller



Rückansicht



Terrasse hinterm Haus



Garten



Aufgang Garten



Ausblick



Ausblick



Terrasse Garten



Nebengelass



Eingang Grundstück



Garage