

# Gemütliches Einfamilienhaus in Thum-Jahnsbach mit viel Potential!!

Nr. 8788





### Adresse

09419 Thum / Jahnsbach (Die vollständige Adresse des Objekts erhalten Sie vom Anbieter.)

### Kontakt

Frau Peggy Tilgner

Tel: +49 (0)3733 4 28 99 64

Fax: +49 (0)3733 42 99 63

E-Mail: [p.tilgner@wohnungsboerse-erzgebirge.de](mailto:p.tilgner@wohnungsboerse-erzgebirge.de)

### Objektdetails

Objekttyp	Einfamilienhaus
Wohnfläche	ca. 85 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 15 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 482 m <sup>2</sup>
PLZ	09419
Ort	Thum / Jahnsbach

### Bausubstanz & Energieausweis

Baujahr	1800
Zustand	Sanierungsbedürftig
Energieausweis	es besteht keine Pflicht!

### Ausstattung

Befeuerung	Gas, Elektro
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Stellplätze	2 Freiplätze 2 Garagen
Unterkellert	Teilweise
Badewanne	Ja
Dusche	Ja
Gäste WC	Ja
Wasch/Trockenraum	Ja
Dachboden	Ja
Küche	Einbauküche
Abstellraum	Ja

### Sonstige Angaben

Verfügbar ab	sofort
Denkmalgeschützt	Ja

### Kosten

Kaufpreis	65.000,00 €
Außen-Provision	pauschal 2.380,00 € inkl. der gesetzl. MwSt.

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein um 1800 erbautes, unter Denkmalschutz stehendes Einfamilienhaus in zentraler Stadtlage von Thum-Jahnsbach. Das Fachwerkhaus besteht aus Erd- und Obergeschoss, Dachgeschoss sowie einem Spitzboden als Abstellfläche und ist teilunterkellert. Auf einer liebevoll angelegten Grundstücksfläche mit einer Größe von insgesamt 482 m<sup>2</sup> können Sie sich eine gemütliche Sitzecke anrichten und Ihren Feierabend genießen.

Das sanierungsbedürftige Haus bietet durch seinen soliden Zustand dem zukünftigen Eigentümer viele Ausbaumöglichkeiten. Es weist trotz des hohen Alters einen guten Bauzustand auf. Zum Beispiel wurde das Dach im Jahre 2023 saniert. Weiterhin wurden fast alle Fenster im Haus 2012 getauscht und doppelt verglaste Holzfenster eingebaut. Trotzdem müssen am und im Haus noch einige Sanierungsarbeiten durchgeführt werden.

Ein Anschluss an das zentrale Abwassersystem sowie die üblichen Versorgungsanschlüsse (Wasser, Strom, Gas und Kommunikation) sind vorhanden.

Von Vorteil sind sicherlich auch die beiden Garagen im Nebengebäude sowie der Platz für zwei PKW direkt vor dem Haus.

Insgesamt macht diese Immobilie einen sehr gepflegten Eindruck. Also vereinbaren Sie schnell einen Termin zur Besichtigung mit uns.

## Ausstattung

- freistehendes Einfamilienhaus mit Fachwerk
- steht unter Denkmalschutz
- Baujahr um 1800
- Wohnfläche insgesamt ca. 85 m<sup>2</sup>/Nutzfläche größer
- Grundstücksfläche 482 m<sup>2</sup>
- Gasheizung, Baujahr 1997, zum Teil elektrisch geheizt
- Elektrik erneuert (keine Aluleitungen mehr vorhanden im Wohnbereich)
- Fenster: Holzfenster, doppelt verglast, 2012 Einbau (nur noch zwei ältere Fenster im Haus)
- Innendämmung Küche, Bad und Wohnzimmer
- Badsanierung im Obergeschoss 1997
- Dach 2023 nach Hageleinschlag saniert, Schiefer
- Vordach am Eingangsbereich ganz neu
- Deckenhöhe ca. 2 Meter
- Holzdielung
- Einbauküche kann übernommen werden
- Teilunterkellerung
- ans zentrale Abwassersystem angeschlossen
- schöner Gartenbereich mit Beerensträuchern

- 2 Garagen (Dach erneuert)
- PKW-Stellplätze vor dem Haus

Aufteilung der Räume derzeit:

Keller: nur kleine Teilunterkellerung (Abstellfläche)

Erdgeschoss: Eingangsbereich, Wohnzimmer bzw. Partyzimmer, Bad (WC neu), Waschraum, Speisekammer, Werkstatt

1. Obergeschoss: Wohnzimmer mit angrenzender Küche, Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, Schlafzimmer mit Ankleide, zwei Abstellräume

2. Obergeschoss: Schlafzimmer, Raum für Heizung, Wäscheraum

Spitzboden: Abstellfläche

## Lage

Dieses besondere Einfamilienhaus befindet sich in einer zentrumsnahen Wohnlage in der schönen Erzgebirgsstadt Thum-Jahnsbach.

Ein Supermarkt ist ca. 300 m entfernt, Bäcker und Fleischer sind in wenigen Gehminuten zu erreichen.

Weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Vereine usw. sind im Ort ansässig.

Kindergärten, Grundschule und Gymnasium befinden sich ebenfalls im Ort. Thum hat ca. 5.800 Einwohner und ist ein beliebter Wohnort aufgrund der Nähe zur nächsten größeren Stadt Chemnitz (ca. 20 km entfernt) und der guten Anbindung zur A 72. Die B 95 verläuft direkt durch Thum.

In Verbindung mit der Nähe der touristischen Zentren des Erzgebirges - Kurort Oberwiesenthal und Annaberg-Buchholz - ist dies ein Garant für ein abwechslungsreiches Wohnen.

## Sonstiges

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 gerne auf Anfrage. Sollte dieses Einfamilienhaus 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.

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.



Ansicht von Straße



Ansicht seitlich



Hausrückseite



Giebel



Hauseingang



Garten



Garten



Garage



Garage 2



Wohnzimmer



Wohnzimmer 2



Küche



Schlafzimmer



Schlafzimmer 2



Badezimmer



WC



Treppe zum DG



Spitzboden



Elektro



Heizung