

# Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus in Grünhainichen bei Zschopau, ideal für Familien – Nähe Chemnitz

Nr. 8924



**Adresse**

09579 Grünhainichen (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)

**Objektdetails**

Objekttyp	Einfamilienhaus
Wohnfläche	ca. 258 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 730 m <sup>2</sup>
PLZ	09579
Ort	Grünhainichen

**Bausubstanz & Energieausweis**

Baujahr	1930
Zustand	Saniert
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	117,6 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	04.12.2033
Baujahr lt.	1930
Energieausweis	
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D

**Ausstattung**

Befeuerung	Flüssiggas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	3
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	2 Freiplätze
Terrasse	Ja
Unterkellert	Teilweise
Kamin	Ja
Badewanne	Ja
Dusche	Ja
Gäste WC	Ja
Wasch/Trockenraum	Ja
Dachboden	Ja
Küche	Einbauküche
Abstellraum	Ja

**Sonstige Angaben**

Verfügbar ab	sofort
--------------	--------

**Kosten**

Kaufpreis	189.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % vom Kaufpreis inkl. der gesetzl. MwSt

## Objektbeschreibung

Dieses vielseitige Einfamilienhaus in Grünhainichen bietet auf 258 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 730 m<sup>2</sup> großen Grundstück viel Platz und Gestaltungsspielraum. Ideal für Familien oder als Mehrgenerationenhaus wurde das 1930 erbaute Gebäude umfassend modernisiert und ist nach wenigen Renovierungsarbeiten bezugsfertig.

Im Erdgeschoss befindet sich eine Einliegerwohnung mit moderner, voll ausgestatteter Küche, Badezimmer mit Dusche, kühlem Schlafzimmer und gemütlichem Wohnzimmer. Der Kamin im Wohnzimmer sorgt für wohlige Wärme.

Die Hauptwohnung erstreckt sich über das Ober- und Dachgeschoss. Im Obergeschoss finden Sie eine stilvolle Küche mit moderner Einbauküche und direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten. Der offene Durchgang zum Wohnzimmer mit einer eleganten Glasschiebetür schafft ein lichtdurchflutetes Wohnambiente. Auch dieses Wohnzimmer ist mit einem Kamin ausgestattet. Der Flur im Obergeschoss mit einer eingebauten Garderobe aus Holz verläuft rund um die innenseitig liegende Treppe, wodurch alle Räume der Etage bequem erreichbar sind. Diese Etage umfasst außerdem ein Schlafzimmer, ein modernisiertes Bad mit angrenzendem Ankleidezimmer, ein nicht modernisiertes Bad, das ideal als Hauswirtschaftsraum genutzt werden könnte, sowie eine Gästetoilette.

Das Dachgeschoss umfasst zwei große Räume, die vielseitig genutzt werden können. Eines der Zimmer erstreckt sich galerieartig über zwei Etagen und verfügt über eine Treppe zu einem Teil des Spitzbodens. Ein zusätzliches Gäste-WC, das noch modernisiert werden könnte, rundet das Angebot im Dachgeschoss ab. Eine Treppe führt zum Spitzboden, der weiteren Abstellraum bietet. Zudem ist das Haus teilunterkellert und verfügt über einen Gewölbekeller.

Vor dem Haus stehen zwei PKW-Stellplätze zur Verfügung. Der gepflegte Garten hinter dem Haus bietet einen ruhigen Rückzugsort mit einem charmanten Gartenhäuschen, einem modernen Holzpool sowie einem Gewächshaus. Vom Garten aus haben Sie Zugang zur Werkstatt und zum Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss.

Dieses modernisierte Einfamilienhaus bietet eine perfekte Kombination aus historischem Charme und modernen Annehmlichkeiten. Es wartet darauf, von Ihnen entdeckt und mit Leben gefüllt zu werden. Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## Ausstattung

### Grunddaten:

- Wohnfläche: 258 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 730 m<sup>2</sup>
- Haustyp: Ein-/Zweifamilienhaus, freistehend
- Baujahr: 1930
- Massive Bauweise mit Bruchstein/Ziegel, zweischaliges Mauerwerk
- Wohneinheit EG: 2-Raum
- Wohneinheit OG/DG: 6-Raum
- Ausbaureserve, Keller, Werkstatt mit Holzlager, Hauswirtschaftsraum

### Sanierung:

- Kernsanierung im Jahr 2011
- Heizung: Hybrid-Gasheizung (2023), aktuell Flüssiggas
- Erdgas liegt ebenfalls an, Heizung auch auf Wasserstoff umstellbar
- neue Heizkörper (2023)
- Kamin in beiden Wohneinheiten (beheizbar mit Holz und Kohle)
- eine ungenutzte Esse
- BIO-Kläranlage (2015)
- Fassade erneuert
- Wasserleitungen (Mehrschichtverbundrohr) und Elektroleitungen erneuert
- Sicherungskästen erneuert, Hauptzähler alt
- Dach erneuert, Bitumenschindeln (2014)
- Fenster: Holz-Alu-Fenster mit 2-fach-Verglasung (2011)
- manuell betriebene Außenjalousien (2022/2023)

### Ausstattung:

- Innentüren: Holz, teilweise Glasschiebetüren
- Einbauküchen modern
- Böden: Laminat, Fliesen, Teppichboden
- Telefon, Internet, Kabel-TV

### Zusätzliche Ausstattung:

- gepflegter Garten mit Gartenhäuschen
- Holzpool
- Gewächshaus
- Werkstatt
- Gewölbekeller

## Lage

Das angebotene Einfamilienhaus befindet sich an einer Straße im malerischen Ort Grünhainichen, im Erzgebirgskreis. Dieser charmante Ort liegt unweit von Zschopau und ist tief in den erzgebirgischen Traditionen verwurzelt. Grünhainichen ist bekannt durch die renommierte Firma Wendt & Kühn, die hier ihre einzigartigen Holzkunstwerke herstellt.

Die Lage des Hauses bietet eine gute Anbindung an die alltägliche Infrastruktur. Kleine Geschäfte, eine Apotheke, eine Arztpraxis und eine Zahnarztpraxis sind bequem erreichbar und sorgen für eine gute Versorgung im täglichen Bedarf. Die örtliche Kita und die Grundschule bieten familienfreundliche Bildungs- und Betreuungsangebote. Seit 2023 gibt es zudem eine moderne Grundschule, die die Schüler aus Grünhainichen, Borstendorf und Waldkirchen unterrichtet.

Der Bahnverkehr wird durch die Erzgebirgsbahn gewährleistet, die direkte Verbindungen in Richtung Chemnitz und Olbernhau bietet. Darüber hinaus sorgen Busverbindungen nach Zschopau, Augustusburg und Eppendorf für zusätzliche Mobilität und Flexibilität im Alltag.

Insgesamt kombiniert diese Lage die Ruhe eines traditionellen Erzgebirgs-Ortes mit einer guten Erreichbarkeit der notwendigen Einrichtungen und Verkehrsanbindungen, was das Haus zu einem idealen Wohnort für Familien und Menschen, die das Leben in einer naturnahen und traditionsreichen Umgebung schätzen, macht.

## Sonstiges

Wir unterstützen Sie auch gerne bei der soliden Finanzierung dieser Immobilie und bieten Ihnen unsere umfangreiche Erfahrung sowie kompetente Ansprechpartner, um die Finanzierung optimal zu gestalten. Unsere Experten stehen Ihnen zur Seite, um maßgeschneiderte Lösungen für Ihre individuellen Bedürfnisse zu finden.

Die langfristige Wertentwicklung von Immobilien wird allgemein positiv eingeschätzt, was dieses Angebot besonders attraktiv macht.

Für weitere Informationen und detaillierte Daten zum Objekt stehen wir Ihnen auf Anfrage gerne zur Verfügung. Sollte dieses Einfamilienhaus nicht Ihren Suchkriterien entsprechen, besuchen Sie bitte unsere Homepage [www.wohnungsbörse-erzgebirge.de](http://www.wohnungsbörse-erzgebirge.de) für weitere interessante Immobilienangebote. Wir sind stets auf der Suche nach passenden Angeboten für Sie! Zögern Sie nicht, uns 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 zu diesem Objekt basieren auf Informationen Dritter, die der Firma Wohnungsbörse Erzgebirge zur Verfügung gestellt wurden. Eine Haftung für deren Richtigkeit kann nicht übernommen werden.



Frontansicht



Stellplätze



Blick Straßenseite



Gartenseite\_Zugang Werkstatt



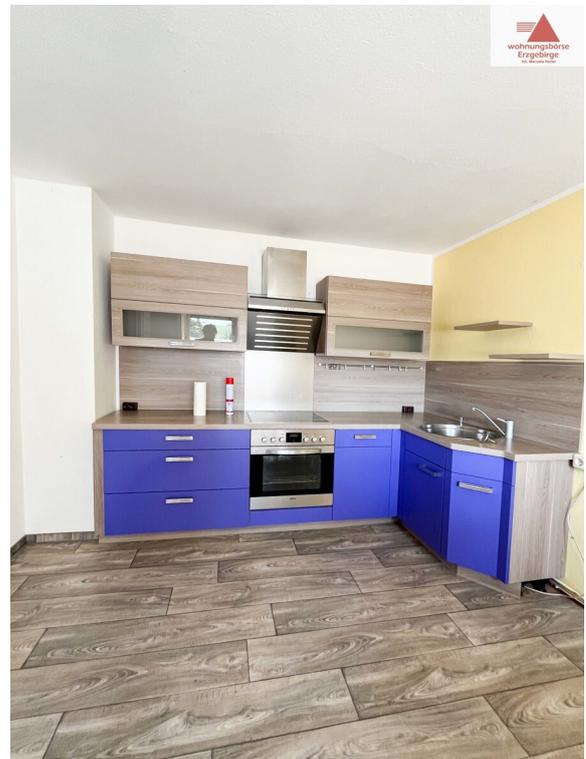
Garten\_Detail



Gartenhaus



Pool



EG\_Küche



EG Küche



EG Wohnzimmer



EG\_Bad



EG\_Waschraum



Flur\_Treppenaufgang EG\_OG



OG\_Flur



OG\_Durchgang\_Küche\_Flur



OG\_Küche



OG\_Küche\_Zugang Terasse



Terasse\_Garten



OG\_Wohnzimmer



OG\_Wohnzimmer



OG\_Bad



OG\_Bad



OG\_Ankleidezimmer



OG\_Schlafzimmer



Treppenaufgang\_DG



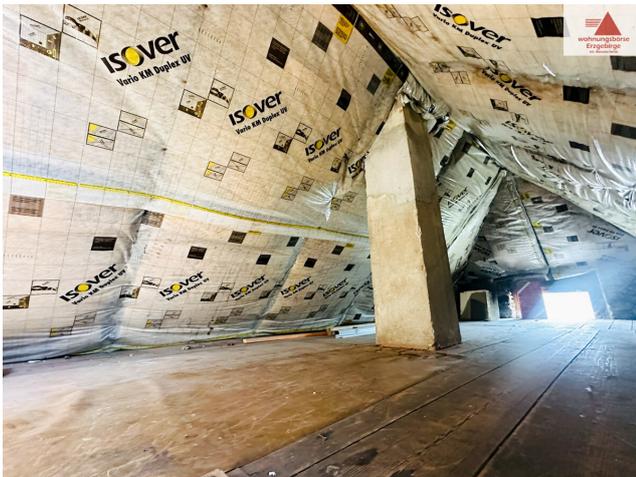
DG\_Zimmer 1\_Zugang Galerie



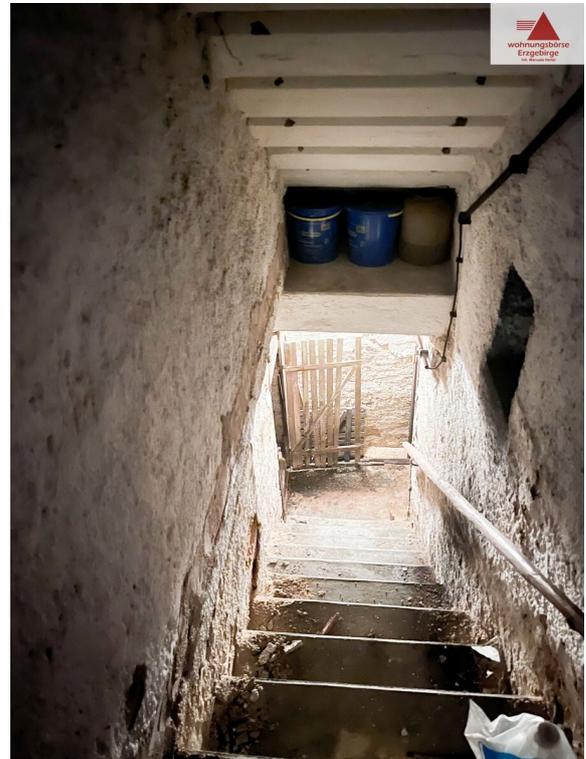
DG\_Zimmer 1\_Galerie



DG\_Zimmer 2



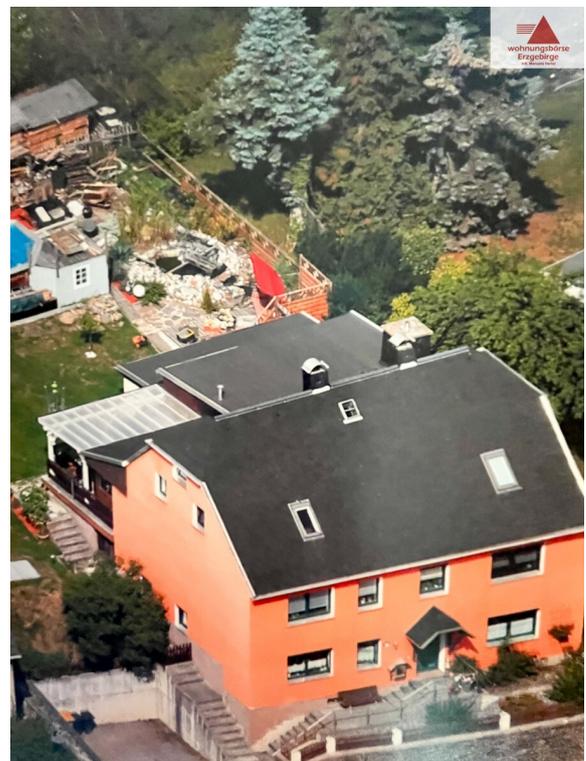
Spitzboden



Treppe\_Gewölbekeller



Heizung



Haus\_Grundstück