

Chemnitz / Adelsberg – Chemnitz Stadt

## Top modernes Domizil mit Pool - Niedrigenergiehaus

????????? ??????????: 23155018



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 650.000 EUR • ??????????: ca. 258 m<sup>2</sup> • ?????????: 9 • ??????? ????: 1.300 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 23155018 - 09127 Chemnitz / Adelsberg – Chemnitz Stadt

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 23155018 - 09127 Chemnitz / Adelsberg – Chemnitz Stadt

?? ??? ??????

???????? ??????????	23155018	????? ???????	650.000 EUR
?????????????	ca. 258 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ????????	???????????????? ??????	??????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????		
??????????	9		
?????????????? ??? ?????????????	5	????? ????????????????	2021
?????????????	4	?????????? ?????????????????	?????????
????? ???????????????	1999	??????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????? ???????????????	2 x ??????????????? ?????? ???????????????, 2 x ????????	????????	?????????, WC ??????????????, ????????, ??????, ??????, ???????????

???????? ??????????: 23155018 - 09127 Chemnitz / Adelsberg – Chemnitz Stadt

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	???????	106.61 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	09.08.2033	??????????????	
??????????????????		???????????	
???????		?????????????	D
????? ????????????	??????	??????????????	
		???????????	

??????? ???????: 23155018 - 09127 Chemnitz / Adelsberg – Chemnitz Stadt

?? ????????



???????? ??????????: 23155018 - 09127 Chemnitz / Adelsberg – Chemnitz Stadt

?? ?????????



???????? ??????????: 23155018 - 09127 Chemnitz / Adelsberg – Chemnitz Stadt

?? ?????????



??????? ????????: 23155018 - 09127 Chemnitz / Adelsberg – Chemnitz Stadt

?? ????????





??????? ???????: 23155018 - 09127 Chemnitz / Adelsberg – Chemnitz Stadt

?? ????????



???????? ??????????: 23155018 - 09127 Chemnitz / Adelsberg – Chemnitz Stadt

?? ?????????



??????? ???????: 23155018 - 09127 Chemnitz / Adelsberg – Chemnitz Stadt

?? ????????



???????? ??????????: 23155018 - 09127 Chemnitz / Adelsberg – Chemnitz Stadt

?? ?????????



??????? ????????: 23155018 - 09127 Chemnitz / Adelsberg – Chemnitz Stadt

??? ?????? ???????????

Einzigartiges Objekt bestehend aus 2 Häusern !! Ihre Gelegenheit für die Zukunft.  
Sofortige Nutzung des damals als Niedrigenergiehaus errichteten Neubaus mit Pool und späterer Nutzung des modernisierten Bestandshauses für Ihre Eltern oder erweiterten Nutzungsmöglichkeiten!! Zum Verkauf steht ein Zweifamilienhaus, bestehend aus zwei aneinanderggebauten Einfamilienhäusern, mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 258 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 1300 m<sup>2</sup>. Im Jahr 1999 wurde an das 1964 ursprünglich erbaute Bestandseinfamilienhaus ein zweites modernes Einfamilienhaus in Fertigteilbauweise angebaut. So findet im top modernisierten Altbau später die ältere Generation genügend Platz und im angebauten Neubau die jüngere Familie Ihr Reich.  
BESTANDSHAUS Bj.1964: ( Übernahme Wohnrecht ) Dieses Objekt wurde von 1987 bis heute umfassend umgebaut, renoviert und modernisiert. Die Fassade ist gedämmt, die Grundrisse wurden optimiert, eine moderne Gasheizung eingebaut, ein schöner Wintergarten mit Terrasse angebaut, das Dach wurde erneuert. Dieses Objekt besteht aus einem Kellergeschoss/ Souterrain welches mit einer Garage und Abstellräumen ausgestattet ist. Im Erdgeschoss befinden sich eine Diele, ein Kinderzimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche mit Einbauküche, ein Badezimmer, ein großzügiges Wohnzimmer mit Wintergartenanbau und Terrasse. NEUBAU Bj. 1999: sofortige Nutzung  
An das bestehende Gebäude wurde ein energieeffizientes Fertigteilhaus mit modernsten Standard für die junge Familie angebaut. Dieses besteht aus 2 Vollgeschossen mit durchgehendem Balkon im Obergeschoss, einer Terasse und einem Pool mit Jacuzzi und Gegenstromanlage. 2018 wurde die Gasheizung erneuert und die Photovoltaikanlage mit Ihrem 10Kw Speicher in Betrieb genommen. Aus optischen Gründen haben sich die Eigentümer für eine Dacherneuerung in langlebigen Naturschiefer entschieden. Das Highlight an dem wunderschönen Objekt ist der Wohn- und Essbereich mit Kamin und der mehr als üppig und gehobenen Ausstattung der Einbauküche mit Kochinsel. Die Terrassen und Poolanlage lässt Ihr Herz höher schlagen. Der Pool mit Jacuzzi und Gegenstromanlage besteht zusätzlich aus einer Überdachung welche sich elektrisch als Poolabdeckung nützlich gestaltet. Das hier angebotene Objekt besteht aus 2 Häusern. Möglich ist eine zukünftige Nutzung der ganzen Familie mit den Eltern, welche Ihren eigenen Bereich haben und doch gleich nebenan wohnen, um evtl. auf die Enkel zu achten oder die jüngere Generation Oma und Opa zur Hand gehen können. Die zweite Variante wäre die Selbstnutzung mit Vermietung einer Haushälfte. Hier haben Sie mehrere Möglichkeiten für die Zukunft. Das Grundstück um das Haus herum bietet ausreichend Platz für Entspannung und Freizeitaktivitäten. An der oberen Grundstücksgrenze befindet sich des weiteren eine große Garage, welche vielseitig genutzt werden kann. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen

Besichtigungstermin, um diese Immobilie mit ihren ansprechenden Eigenschaften in Chemnitzer Top Lage kennenzulernen.

??????? ???????: 23155018 - 09127 Chemnitz / Adelsberg – Chemnitz Stadt

????????????????? ??? ??????????

#### Neubau

- Pool mit Gegenstromanlage und Jacuzzi
- Kamin
- hochwertige Designerküche
- Doppelgarage
- Fußbodeneizung
- Solaranlage
- Balkon
- Terrasse
- Wintergarten
- Doppelgarage
- 2 Stellplätze

#### Bestand

- Garage im Hauptgebäude mit el. Tor
- Gaszentralheizung
- Bad mit Eckbadewane und Dusche
- Fassade und DG Decke gedämmt
- Wintergarten mit Markisensonnenschutz
- Terrasse
- Einbauküche
- beheizter Fitnessraum im Souterrain

??????? ???????: 23155018 - 09127 Chemnitz / Adelsberg – Chemnitz Stadt

??? ??? ??? ????????????

Adelsberg ist ein bezaubernder Stadtteil in der sächsischen Stadt Chemnitz. Es liegt im südlichen Teil der Stadt und besticht durch seine idyllische Lage inmitten einer malerischen Naturkulisse. Die Infrastruktur in Adelsberg ist gut entwickelt. Es gibt Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Für den täglichen Bedarf gibt es Supermärkte und Geschäfte. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gewährleistet, so dass man bequem die umliegenden Stadtteile und das Zentrum von Chemnitz erreichen kann. Die Stadt Chemnitz, mit ca. 250.000 Einwohnern, ist neben Dresden und Leipzig die drittgrößte Stadt im Bundesland Sachsen. Traditionell wurde die Wirtschaft vom Textilmaschinenbau, Maschinenbau und der Automobilindustrie geprägt. Heute ist Chemnitz zusätzlich bekannt für Innovationen, welche stark durch Industrie, Fraunhofer Institut und die Technische Universität unterstützt werden. Weiterhin ist Chemnitz ein wichtiger Behördenstandort sowie kulturelles Zentrum. Auch vielen bekannt als Europas Kulturhauptstadt 2025. Die Stadt gilt als Tor zum Erzgebirge. Es gibt eine hervorragend entwickelte Infrastruktur mit der A4 und der A72 sowie Bahnverbindungen und öffentlichen Nahverkehr.



??????? ???????: 23155018 - 09127 Chemnitz / Adelsberg – Chemnitz Stadt

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.8.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 106.61 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.  
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 23155018 - 09127 Chemnitz / Adelsberg – Chemnitz Stadt

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Cathleen Gleim

---

Theaterstraße 58 Chemnitz  
E-Mail: [chemnitz@von-poll.com](mailto:chemnitz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)