



**HAUSHOFLAND.COM**  
MARTIN HILLIGARDT IMMOBILIENMAKLER

**Objekt-Nr. 948:**

**Moderner gemütlicher Bungalow für  
kleine Familie**

Zu den Linden 35  
02694 Großdubrau OT Kronförstchen  
☎ 035 935 - 2 15 14  
📠 035 935 - 2 15 23  
☎ 01577 - 74 55 949  
E-Mail: immo@haushofland.com  
www.haushofland.com



**Lage:**

**Objekttyp:**

**Kaufpreis:**

**Makler-Courtage:**

**09385 Lugau**

**Einfamilienhaus**

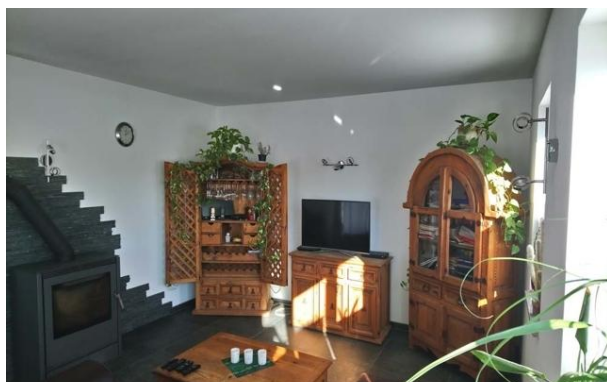
**225.000 €**

**5,95% vom Kaufpreis inkl. 19% MwSt.  
vom Käufer zu entrichten.**



## Daten im Überblick

<b>Objekttyp</b>	Einfamilienhaus
<b>Lage</b>	09385 Lugau
<b>Bundesland</b>	Sachsen
<b>Wohnfläche</b>	101 qm
<b>Nutzfläche</b>	4 qm
<b>Grundstücksgröße</b>	620 qm
<b>Etagenzahl</b>	1
<b>Anzahl Zimmer</b>	4
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	2
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Baujahr</b>	2015
<b>Objektzustand</b>	Neuwertig
<b>Heizungsart</b>	Fußbodenheizung Ofenheizung
<b>Befeuerungsart</b>	Holz/Kohle Luft-Wärmepumpe
<b>Energieausweis</b>	Bedarfsausweis
<b>Energieausweis gültig bis</b>	01.07.2025
<b>Energieeffizienzklasse</b>	A
<b>Warmwasser enthalten</b>	Ja
<b>Energiebedarf</b>	40,1 kWh/(m <sup>2</sup> · a)
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	2015
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Luft-Wärmepumpe
<b>Keller</b>	Nein
<b>Art des Stellplatzes</b>	Stellplatz im Freien
<b>Anzahl Garage/Stellplätze</b>	2
<b>Einliegerwohnung</b>	Nein
<b>Als Ferienhaus geeignet</b>	Nein
<b>Denkmalschutz</b>	Nein
<b>Vermietet</b>	Nein
<b>Bezugsfrei ab</b>	nach Vereinbarung
<b>Kaufpreis</b>	225.000 €
<b>Maklercourtage</b>	5,95% vom Kaufpreis inkl. 19% MwSt. vom Käufer zu entrichten.



Großer heller Wohnbereich



Moderne offene Küche



Gartenblick



## Objektbeschreibung

Nah an der Stadt und doch auf dem Land! Hier kann Ihr Traum vom eigenen Häuschen schnell Wirklichkeit werden. Ein vor knapp 3 Jahren erbautes Einfamilienhaus im Bungalowstil ist sofort bezugsfähig und freut sich auf neue nette Bewohner.

Dieses überschaubare Wohngrundstück eignet sich besonders für kleine Familien mit 2-3 Personen. Hier überzeugt vor allem die Lage: Ruhe und ländliches Flair einerseits, schnelle Verbindung nach Chemnitz (15 Minuten) oder zur Autobahn andererseits.

Sie wohnen auf einer Ebene auf ca. 100 qm Wohnfläche. Der zentrale Ort im Haus ist das große helle Wohnzimmer mit angrenzender offener Küche. Ein schöner Kaminofen spendet wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit. Große Fenster lassen die Sonne ins Haus. Die neuwertige moderne Küche kann mit übernommen werden. Sowohl von der Küche als auch vom angrenzenden Schlafzimmer gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse bzw. in den Garten, der zum Relaxen nach Feierabend einlädt. Ein weiteres Zimmer kann als Kinderzimmer oder für Gäste gestaltet werden. Es steht weiterhin ein kleines Arbeitszimmer mit angrenzendem Hauswirtschaftsraum zur Verfügung. Das moderne Bad ist ausgestattet mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken. Neben dem Hauseingang gibt es ein separates Gäste-WC. Im Hauswirtschaftsraum befindet sich die Heizung mit Pufferspeicher, die durch eine Luft-Wärmepumpe gespeist wird und die Wärme über eine Fußbodenheizung verteilt. Im HWR gibt es eine zweite Dusche und Waschbecken sowie Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner. Im kompletten Haus wurden hochwertige Fliesenbeläge verlegt. Über eine Auszugstreppe im Flur gelangt man in den Dachraum, der sehr gut als Lager- und Abstellfläche genutzt werden kann.

Das Haus besticht durch eine sehr gute Energieeffizienz (Klasse A). Durch die Auswahl und Verarbeitung der Baustoffe und der Dämmung im Dachbereich ist ein sehr niedriger Energieverbrauch berechnet worden. Am Haus sind noch einige wenige Restarbeiten auszuführen, wie z.B. die Putzfassade.

Das Grundstück liegt an einer wenig befahrenen Dorfstraße am Ortsrand und ist ungleichmäßig geschnitten. Der Gartenbereich ist eingezäunt und fertig begrünt. Ein Teil des Gartens ist im Eigentum des Nachbarn, es besteht dazu eine Nutzungsvereinbarung. Die Zugangswege zum Haus im Außenbereich sind noch anzulegen und fertigzustellen. Hier können Sie Ihren Ideen zur Garten- und Grüngestaltung noch freien Raum geben. Die für PKW vorgesehene Stellfläche ist bereits gegründet, der Belag jedoch noch fertigzustellen.

Das Grundstück ist erschlossen mit Strom und Wasser, das Abwasser wird in einer biologischen Gemeinschaftsanlage entsorgt.

## Sonstiges

Fordern Sie das ausführliche Fotoexposé an!

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Anfragen mit vollständigem Namen und Adresse, Telefonnummer und Email-Adresse bearbeiten können. Ihre Daten werden vertraulich behandelt und nicht an Dritte weitergegeben.

Sie möchten schnell die Objektadresse für eine erste Außenbesichtigung? Drucken Sie sich bitte die im Anhang befindliche PDF-Nachweisbestätigung aus und senden Sie diese ausgefüllt und unterzeichnet zurück. Sie erhalten in kurzer Reaktionszeit die Adresse des Objektes und weitere Exposéunterlagen.

Dieses Exposé ist eine Vorabinformation. Vorstehende Angaben beruhen auf Auskünften der Eigentümer, wir übernehmen hierfür keine Haftung! Ein Rechtsanspruch auf einen Kaufvertrag kommt erst durch Gegenzeichnung des selbigen durch den Eigentümer zustande. Die Maklercourtage und die Kaufnebenkosten errechnen sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.





Hier scheint (fast) immer die Sonne



Moderne Badausstattung



Freundliches Schlafzimmer



Luft-Wärmepumpe



Platz für Kinder, Gäste ...



Hier macht kochen Spaß



Offener gemütlicher Wohnbereich



Wohnen auf einer Ebene



Schönes Familienbad



Hier sitzen Sie fast im Grünen



Ausblick



Ruheplätzchen nach Feierabend

## Hinweis

Dieses Exposé ist eine Vorabinformation und nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an meine ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht meinen Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages.

Vorstehende Angaben beruhen auf Auskünften der Eigentümer, ich übernehme hierfür keine Haftung! Alle Gespräche sind über mein Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalte ich mir Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Ein Rechtsanspruch auf einen Kaufvertrag kommt erst durch Gegenzeichnung des selbigen durch den Eigentümer zustande.

