

## Einfamilienhaus in Großhartmannsdorf

**vollständig energetisch saniertes  
Wohnhaus im Erzgebirge, im LK  
Mittelsachsen nahe Freiberg**



**Objekt-Nr. 1472-A**  
**Einfamilienhaus**

Verkauf: **590.000 €**

Ansprechpartner:

Marco Höber

Telefon: 0351 4241283

Mobil: 0151 14931700

09618 Großhartmannsdorf  
Sachsen

Baujahr	1908	Übernahme	nach Absprache
Grundstücksfläche	1.320,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Zimmer	10,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	340,00 m <sup>2</sup>	Garagen	3
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Solar	Heizung	Fußbodenheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Im Kundenauftrag bieten wir dieses unter Denkmalschutz stehende Wohnhaus zum Kauf an.

Es wurde ab 2012 nicht nur vollständig nach den Denkmalsvorgaben und mit viel Liebe zum Detail saniert, sondern entspricht energetisch auch den aktuellen Anforderungen. (siehe Ausstattung)

Aufgrund der Größe und Ausstattung und auch des barrierefreien Wohnbereiches im EG eignet es sich als Wohnhaus für die große Familie, als Generationshaus, als auch für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Mit wenig Aufwand ist auch eine Trennung des Hauses in 3 Wohneinheiten (Wohnen und Büro) möglich, weil das Haus über 3 separate Eingänge/ Treppenaufgänge zum OG verfügt.

Gern senden wir Ihnen ausführliche Informationen, weitere Fotos, die vollständige Anschrift, Grundrisse und Lagepläne zu oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Bitte nutzen Sie für Anfragen ausschließlich das Kontaktformular und übermitteln Sie Ihren Namen und die vollständige Wohnanschrift, wir setzen uns umgehend mit Ihnen in Verbindung.

Bitte beachten Sie, dass wir telefonische oder anonyme bzw. unvollständige Anfragen grundsätzlich nicht beantworten.

## Ausstattung

Erdgeschoss - barrierefrei

- großzügiges Wohnzimmer (ca. 42 m<sup>2</sup>) mit Kamin
- angrenzendes Esszimmer oder Arbeitszimmer
- Schlafzimmer mit Ankleidezimmer und
- großzügiges Bad mit Fenster, Dusche, Wanne, Doppelwaschbecken, WC und Bidet
- Küche mit Einbaumöbeln im Landhausstil, die übernommen werden können
- Gäste-/Kinderzimmer,
- Gäste-WC,
- Hausflur und Windfang mit original wieder hergestellter Eingangstür, der dazu neu eingebauten Zwischentür sowie den Original nachgebildeten Fußbodenfliesen,
- zwei Treppenhäuser als Aufgang zum OG

Obergeschoss

mit 6 Zimmern, 2 Bädern, Küche und Flur

Im Wohnzimmer steht ein gusseiserner Ofen, der funktionstüchtig und dessen Anschluss genehmigt ist, der aber derzeit nicht an den Schornstein angeschlossen ist

einige Zimmer wurden bisher als Büro mit mehreren Homeoffice-Arbeitsplätzen genutzt, es verfügt über den entsprechenden Internetanschluss (Büromöbel sowie Möbel im Beratungszimmer können auf Wunsch übernommen werden)

2 separate Keller deren Decke zum EG gedämmt ist

ein Keller als Wirtschafts-/Abstell-/Lageraum

ein Keller als Technikraum für Heizung sowie Werkstatt mit Außentür (Geräte können auf Wunsch übernommen werden)

Die Kellerwände aus Bruchsteinen wurden mit vertikaler Flächensperre sowie horizontaler Injektionssperre trockengelegt

Dachboden unbeheizt, wärmegeprägter Boden zum OG

Ausstattung:

mit viel Liebe zum Detail wurden beim Sanieren Einrichtungen originalgetreu wiederhergestellt (z.B. Innentüren, Fliesen, Treppengeländer) bzw. erneuert (z.B. Fliesenspiegel in der Küche)

Das Haus kann mit verschiedenen Komponenten beheizt werden:

Zentralheizung mit Luft-Wasser-Wärmepumpe 15KW (Einbau Oktober 2024), Gaskessel zur Unterstützung, zusätzlich und alternativ auch Heizkessel für feste Brennstoffe (Holz)

außerdem eine zusätzliche Heizungs-Unterstützung durch 3,6 KW Solarthermie mit entsprechendem 800 Liter Pufferspeicher;

Fußbodenheizung im EG, Plattenheizkörper im OG,

Kamin im EG-Wohnzimmer, gusseiserner Ofen im OG (Anschluss genehmigt, derzeit aber nicht angeschlossen)

- denkmalgerechte neue isolierverglaste Holzfenster, im OG teilweise als sanierte Kastenfenster
- Fotovoltaikanlage (Einbau 2019) 11,9 KWp mit 6,2KW Batteriespeicherung (deckt ca. 90% des Eigenverbrauchs) mit Einspeisevergütung des erzeugten Stromüberschusses;
- großzügige Doppelgarage (Durchfahrhöhe 2 Meter, Breite 6,10 m, Tiefe 7m) mit E-Tor, Toreinfahrt ebenfalls elektrisch
- zusätzlicher Stellplatz auf dem Grundstück;
- mit Wärmepumpe beheizbarer, überdachter Pool;
- gepflegter Garten mit Geräteschuppen (auch Holz für den Kamin), -
- Regenwasserzisterne 4m<sup>3</sup> mit Pumpe zum Befüllen weiterer Auffangbehälter (6m<sup>3</sup>) zur Gartenbewässerung,
- Gartenteich
- nicht einsehbare Terrasse

**Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

**Sonstiges**

Weitere Immobilienangebote finden Sie übersichtlich nach PLZ oder Ort sortiert unter

Wir suchen ständig Immobilien aller Art im Auftrag unserer Kunden oder bringen Ihre Immobilie kostenfrei ins Internet und in unser Netzwerk.

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Zwischenverkauf ist möglich. Irrtümer und Druckfehler vorbehalten.

Wenn Sie hier immer noch nicht das Richtige finden, lassen Sie sich einfach vormerken. Unverbindlich und kostenfrei suchen wir für Sie. Profitieren Sie von unseren Netzwerkverbindungen.

## Lage

Im Unesco Kulturerbe, Mountainregion "Silbernes Erzgebirge" zwischen der Landeshauptstadt Dresden und Chemnitz, an der B101, die zwischen Freiberg und Annaberg-Buchholz verläuft, liegt die Gemeinde Großhartmannsdorf.

Sie ist ländlich geprägt und besteht aus vier Ortsteilen mit etwa 2500 Einwohnern. Eine moderne Landwirtschaft, mehr als 200 Handwerksbetriebe und Gewerbetreibende, medizinische Einrichtungen und unsere aktiven Bürger gewährleisten eine gepflegte Kulturlandschaft, sowie eine gute örtliche Versorgung mit fast allen Dingen des täglichen Bedarfs. Die Kindereinrichtungen „BärenStark“ und die gemeindeeigene Grundschule mit Hort gewährleisten eine qualitativ hochwertige Kinderbetreuung und ein wohnortnahes Lernen der jüngsten Einwohner. Mehrere Sportstätten und u.a. der Wanderweg „Rund um die Lichte“ laden zur sportlichen Betätigung ein. Ein Naturbad bietet im Sommer aufgrund der großen Wasserfläche und der großzügigen Liegewiesen auch mit FKK-Bereich Badespass der besonderen Art. Die Vereinstätigkeit hat in der Gemeinde einen hohen Stellenwert und bürgt für ein harmonisches dörfliches Gemeinschaftsleben. Die zwei freiwilligen Ortswehren der Gemeindefeuerwehr sind nicht nur im Brand- und Katastrophenschutz vorbildlich. Die Mitglieder engagieren sich auch sehr stark auf kulturellem Gebiet.

Quelle: <https://www.grosshartmannsdorf.de>

## Courtage

3,57% incl. MwSt

# Exposé - Galerie



Marco Hoerber-Immobilien

Kamin



Marco Hoerber-Immobilien

Hausflur zum Eingang



Marco Hoerber-Immobilien

EG Bad WT

# Exposé - Galerie



Küche Essplatz



OG Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Marco Hoerber-Immobilien

OG Wohnen



Marco Hoerber-Immobilien

OG Atelier

# Exposé - Galerie



OG Büro



OG Bad



# Exposé - Galerie



Garten