

Chemnitz / Neukirchen – Chemnitz Stadt

# Einfamilienhaus in Neukirchen bei Chemnitz

VP azonosító: 25155006



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

VÉTELÁR: 139.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 125,15 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 170 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25155006 - 09221 Chemnitz / Neukirchen – Chemnitz Stadt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25155006 - 09221 Chemnitz / Neukirchen – Chemnitz Stadt

## Áttekintés

|                          |                                            |
|--------------------------|--------------------------------------------|
| VP azonosító             | 25155006                                   |
| Hasznos lakótér          | ca. 125,15 m <sup>2</sup>                  |
| Teto formája             | Nyeregteto                                 |
| AZ INGATLAN<br>ELÉRHETO  | 22.08.2025                                 |
| Szobák                   | 7                                          |
| Hálósobák                | 3                                          |
| FÜRDOSZOBÁK              | 1                                          |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 1963                                       |
| PARKOLÁSI<br>LEHETOSÉGEK | 1 x Felszíni<br>parkolóhely, 1 x<br>Garázs |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 139.000 EUR                                                                           |
| Ház                         | Családi ház                                                                           |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 4,76 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>Felújítás | 2024                                                                                  |
| AZ INGATLAN<br>ÁLLAPOTA     | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                               |
| Hasznos terület             | ca. 60 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Felszereltség               | Terasz, Vendég WC,<br>Kandalló, Beépített<br>konyha                                   |

VP azonosító: 25155006 - 09221 Chemnitz / Neukirchen – Chemnitz Stadt

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás  |
| Energiaforrás                                     | Könnyű földgáz |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 27.07.2035     |
| Energiaforrás                                     | Gáz            |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 332.80 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | H                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1961                       |

VP azonosító: 25155006 - 09221 Chemnitz / Neukirchen – Chemnitz Stadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25155006 - 09221 Chemnitz / Neukirchen – Chemnitz Stadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25155006 - 09221 Chemnitz / Neukirchen – Chemnitz Stadt

## Az ingatlan



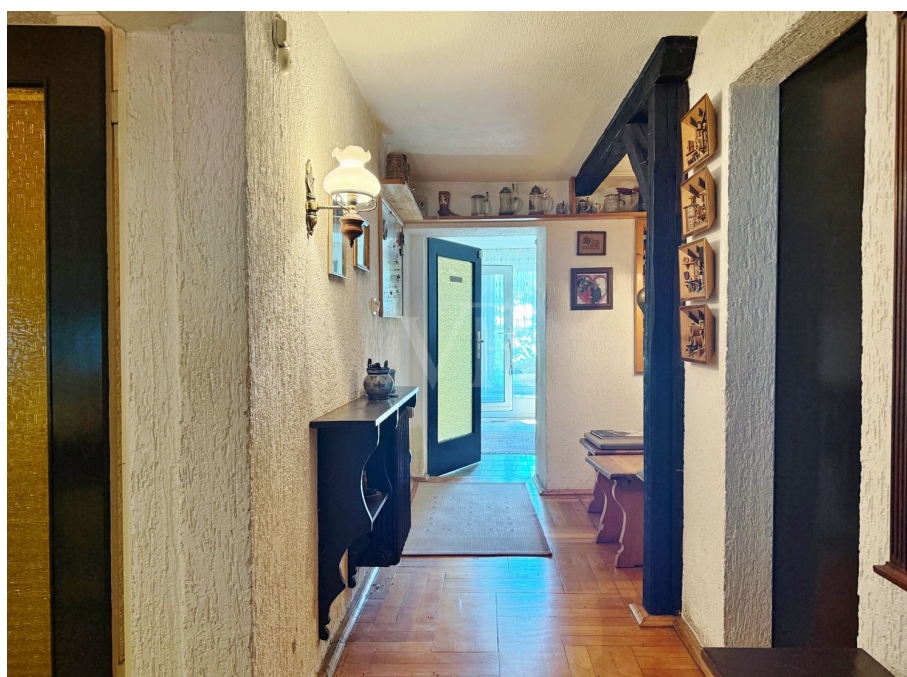
VP azonosító: 25155006 - 09221 Chemnitz / Neukirchen – Chemnitz Stadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25155006 - 09221 Chemnitz / Neukirchen – Chemnitz Stadt

## Az ingatlan



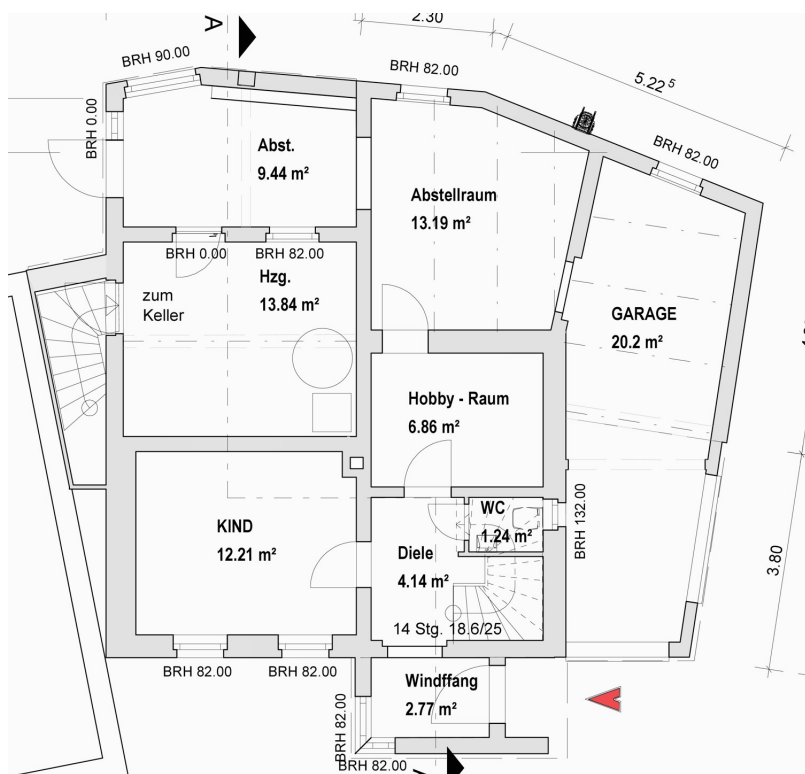
VP azonosító: 25155006 - 09221 Chemnitz / Neukirchen – Chemnitz Stadt

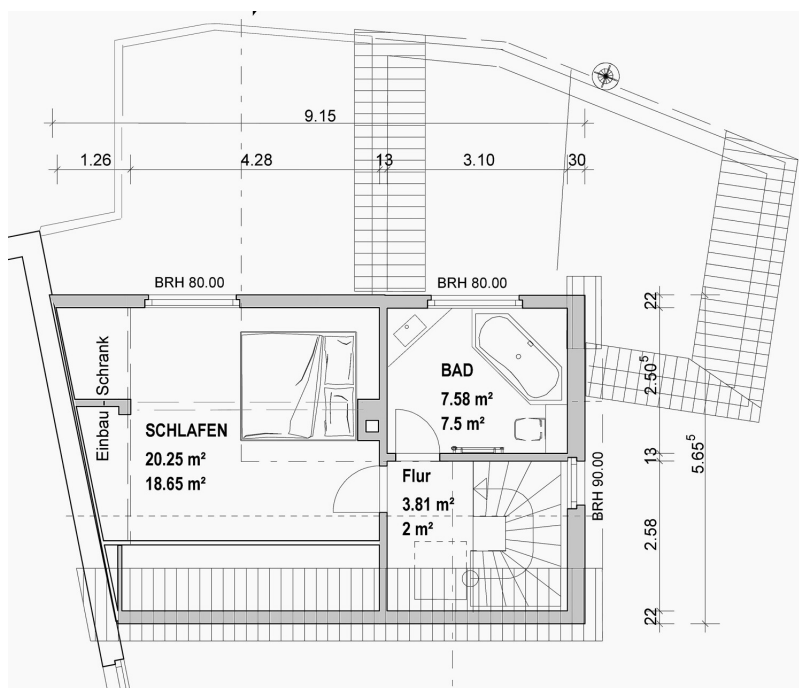
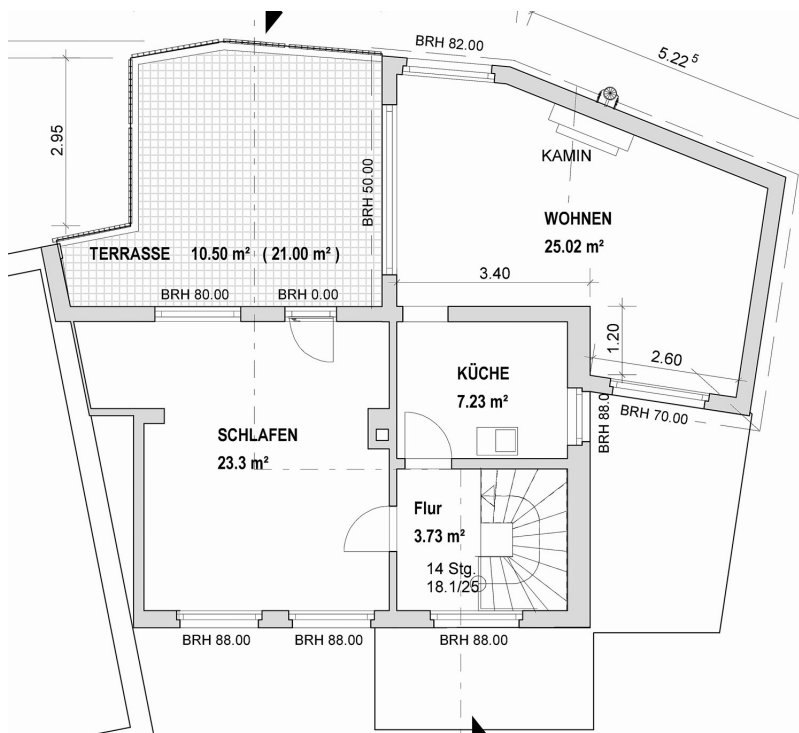
## Az ingatlan



VP azonosító: 25155006 - 09221 Chemnitz / Neukirchen – Chemnitz Stadt

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25155006 - 09221 Chemnitz / Neukirchen – Chemnitz Stadt**

## Az elso benyomás

Charmantes Haus mit 7 Zimmern, Terrasse & Garage in Neukirchen bei Chemnitz

In zentraler und gewachsener Wohnlage von Neukirchen bei Chemnitz steht dieses geräumige Reiheneckhaus aus dem Jahr 1963 ( neu errichtet auf Altbestand ). Später wurde die Immobilie um einen Anbau vergrößert und die Grundrisse neugestaltet. Das Haus erstreckt sich über drei Etagen und bietet eine großzügige Wohn -und Nutzfläche von ca. 185?m<sup>2</sup> auf einem kompakten Grundstück von rund 170?m<sup>2</sup>. Mit insgesamt sieben Zimmern eignet sich die Immobilie hervorragend für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Käufer, die Arbeiten und Wohnen unter einem Dach kombinieren möchten.

Das Haus überzeugt durch seine solide Bausubstanz und durchgeführter Modernisierungen. Eine Dachdämmung im Jahr 2010 trägt zur energetischen Verbesserung bei. 2006 wurden teilweise ISO PVC Fenster eingebaut. Die Gaszentralheizung wurde jüngst 2024 einer umfassenden Revision unterzogen und befindet sich damit in einem zeitgemäßen Zustand.

Besonderheit der Immobilie ist die großzügige Terrasse im ersten Obergeschoss, die einen geschützten Außenbereich bietet – ideal für entspannte Stunden im Freien, ganz ohne Pflegeaufwand eines Gartens. Zusätzlichen Stauraum und praktische Nutzungsmöglichkeiten bietet das Erdgeschoss sowie eine Garage, die auch direkt vom Haus begehbar ist.

Die Lage in Neukirchen bietet eine attraktive Kombination aus Ruhe, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit umliegender Städte wie Chemnitz und Zwickau. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie ärztliche Versorgung befinden sich in der Nähe und machen das Wohnen hier besonders alltagstauglich.

Diese Immobilie richtet sich an Käufer, die ein substanziell solides Zuhause mit Entwicklungspotenzial suchen. Mit überschaubarem Aufwand lässt sich hier ein modernes Eigenheim schaffen, das mit seinem Zuschnitt, seiner Lage und dem vorhandenen Platzangebot überzeugt.

Reparaturrückstau - laut Eigentümer sollten die Spannbahnen auf dem Anbau erneuert werden.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigungsterminvereinbarung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um mehr über diese Immobilie zu erfahren.

VP azonosító: 25155006 - 09221 Chemnitz / Neukirchen – Chemnitz Stadt

## Részletes felszereltség

1963 Neuerrichtung auf den Grundmauern des ehemaligen Fachwerkhauses

Umbau und Erweiterung 1968

kleiner Keller

Garage mit Zugang im Haus

Gaszentralheizung 2024 Vollrevision

Dach gedämmt , Eindeckung Naturschiefer, Anbau Spannbahnen

PVC Iso Doppelfenster

Doppel Holz Verbundfenster

kleiner Vorgarten

großzügige Dachterrasse mit ca. 21m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25155006 - 09221 Chemnitz / Neukirchen – Chemnitz Stadt**

## Minden a helyszínról

Der Ort Neukirchen liegt am Fuße des Erzgebirges in direkter Nähe zu Chemnitz. Neukirchen mit seinen 7.000 Einwohnern versprüht bereits den Charme des nahen Erzgebirges aus. Von hier sind die vielen Sehenswürdigkeiten und Erholungsziele der sächsischen Natur schnell erreichbar. Die Nähe zur Großstadt Chemnitz ist ein Pluspunkt bei der Verkehrsanbindung, trotzdem kann man hier von der großstädtischen Hektik, Abstand gewinnen. Im Ort sind alle notwendigen Einkaufsmöglichkeiten und Gesundheitseinrichtungen vorhanden, oder schnell per Auto, oder Bus in Chemnitz zu erreichen.

Kindergärten, Grund- und Oberschule sind im Ort ebenfalls vorhanden.

Die Umgebung lädt ein zum Wandern, Radeln oder Baden. Neukirchen ist der ideale Ausgangspunkt für vielfältige Ausflüge und Kurzreisen.

Auch in der unmittelbaren Umgebung gibt es viel Sehenswertes, wie das Wasserschloß Klaffenbach, das Schloß Augustusburg, der Park und das Schloß Lichtenwalde und die Burg Kriebstein mit der gleichnamigen Talsperre, zu sehen. Das nahe Erzgebirge mit den Greifensteinen, Annaberg mit der St. Annenkirche, Oberwiesenthal mit dem Fichtelberg, oder das „Kleine Erzgebirge“ bei Oederan oder die Spielzeugstadt Seiffen, könnten weitere Ziele sein.

VP azonosító: 25155006 - 09221 Chemnitz / Neukirchen – Chemnitz Stadt

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 332.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

VP azonosító: 25155006 - 09221 Chemnitz / Neukirchen – Chemnitz Stadt

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Cathleen Gleim

---

Theaterstraße 58, 09111 Chemnitz

Tel.: +49 371 - 66 65 964 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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