



**Immobilien-Exposé**

**Freistehendes Haus mit 753 m<sup>2</sup>  
Grundstück, Brunnen, Garagen und viel  
Raum für neue Wohnträume**

**Objekt-Nr.:**

**6939**

## Zum Kauf

in Callenberg



## Details

### Gäste-WC

Kaufpreis

**80.000 €**

Wohnfläche

**ca. 80 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**3**

Grundstücksfläche

**ca. 753 m<sup>2</sup>**

verfügbar ab

**ab sofort**

Provisionspflichtig

**Ja**

Modernisierungen

**1991**

Vermietet

**Nein**

Baujahr

**1941**

Zustand

**teil/vollrenovierungsbedürftig**

Denkmalschutzobjekt

**Nein**

Unterkellert

**Ja**

Etagen

**2**

Badezimmer

**1**

Balkone

**1**

Terrassen

**1**

Bad mit

**Dusche, Fenster**

Gäste-WC

**Ja**

Käuferprovision

**4,76%**

## Beschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus bietet eine seltene Gelegenheit für alle, die sich den Traum vom eigenen Zuhause nach ihren persönlichen Vorstellungen verwirklichen möchten. In ruhiger Lage von Callenberg bei Langenberg gelegen, verbindet die Immobilie naturnahes Wohnen mit einem großzügigen Grundstück und viel Entwicklungspotenzial.

Das Wohnhaus stammt aus solider Bauzeit und bietet auf ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine gute Grundlage für individuelle Modernisierungs- und Gestaltungsideen.

Die Räume befinden sich überwiegend im ursprünglichen Zustand und eröffnen damit die Möglichkeit, das Haus Schritt für Schritt nach eigenen Wünschen zu renovieren und anzupassen.

Das 753 m<sup>2</sup> große Grundstück überzeugt mit einem schönen, freien Blick ins Grüne und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Platz für Garten, Freizeit und Erholung.

Ein besonderes Plus ist der eigene Brunnen im Garten, der sich ideal zur Bewässerung des Grundstücks nutzen lässt.

Zudem stehen zwei Garagen zur Verfügung, perfekt für Fahrzeuge, Werkstatt oder zusätzlichen Stauraum.

Das Haus ist voll unterkellert und verfügt zusätzlich über einen großzügigen Dachboden, der weiteres Ausbaupotenzial bietet.

Eine Immobilie mit Charme und Perspektive, ideal für Käufer, die ein Haus mit Charakter suchen und ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

## **Ausstattung**

Wohnfläche: ca. 80 m<sup>2</sup>

Grundstück: ca. 753 m<sup>2</sup>

Baujahr: ca. 1941

Zustand: sanierungsbedürftig

Voll unterkellert

Ausbaupotenzial im Dachgeschoss

Zwei Garagen auf dem Grundstück

Eigener Brunnen

Ruhige Lage mit Weitblick

## Sonstiges

Befuerung/Energieträger: Öl  
Energieausweistyp: Bedarfsausweis  
Energiekennwert: 496 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Energieeffizienzklasse: H  
Baujahr: 1941  
Heizungsart: Zentralheizung

RENÉ JEHMLICH IMMOBILIEN  
Theodor - Lessing Str. 21  
09112 Chemnitz  
Tel.: 0371 / 909 5678  
Fax: 0371 / 9095677  
Funk: 0178 / 24 45 038  
e-mail: kontakt@jehmlich-immobilien.de  
internet: www.jehmlich-immobilien.de

Wir bitten um Verständnis, dass wir nur vollständige schriftliche Anfragen (E-Mail, Brief, Fax) mit Namen, Telefonnummer und Anschrift beantworten können!

### Technischer Zustand / Modernisierungen

Angaben zu Baujahren, Modernisierungen und technischen Ausstattungen beruhen auf den Informationen des Eigentümers. Teilmodernisierungen sind möglich. Eine technische oder rechtliche Prüfung durch den Makler wurde nicht vorgenommen. Maßgeblich ist der bei der Besichtigung erkennbare Zustand sowie der notarielle Kaufvertrag.

### Genehmigung / Nutzung

Angaben zur Nutzung von Flächen erfolgen ohne Zusicherung der öffentlich-rechtlichen Genehmigung oder baurechtlichen Zulässigkeit. Eine Prüfung der Genehmigungslage (z. B. Baugenehmigungen, Brandschutz, Rettungswege) obliegt dem Käufer und ist nicht Gegenstand der Maklertätigkeit.

### Haftung / Vertragsgrundlage

Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorabinformation. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Rechtsverbindlich sind ausschließlich die Regelungen des notariell beurkundeten Kaufvertrages.

## Lage & Umgebung

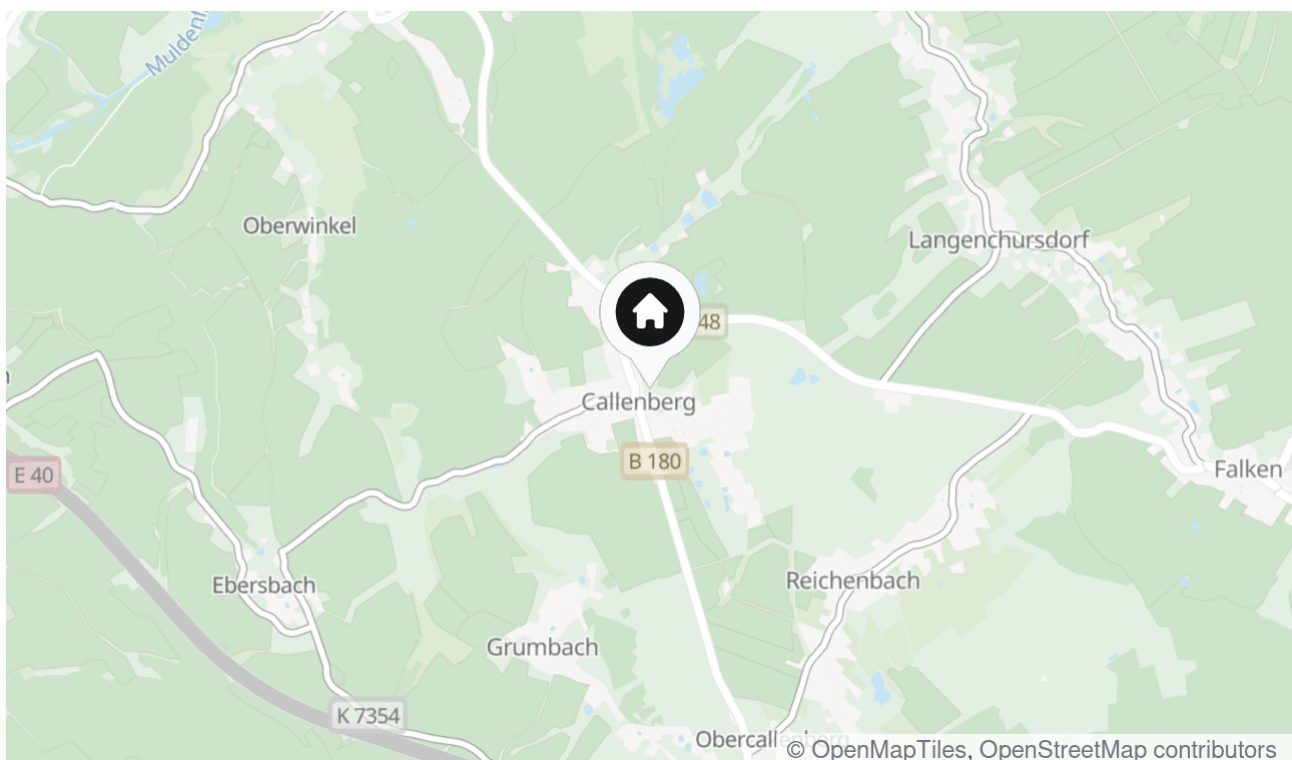
09337 Callenberg

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und naturnaher Lage im Gemeindegebiet von Callenberg, einer Region, die besonders für ihre grüne Umgebung und die angenehme Wohnqualität geschätzt wird. Hier genießen Sie das Gefühl von Weite, frischer Luft und einer entspannten Atmosphäre abseits des hektischen Stadtlebens.

Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, gepflegten Grundstücken und viel Natur. Wiesen, Felder und kleine Waldstücke laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren oder einfach zum Durchatmen ein. Gerade für Familien, Naturliebhaber oder Menschen, die sich nach Ruhe und einem eigenen Garten sehnen, bietet diese Lage ideale Voraussetzungen.

Trotz der idyllischen Umgebung ist die Anbindung hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung befinden sich in den umliegenden Orten und sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Städte Hohenstein-Ernstthal, Limbach-Oberfrohna und Chemnitz sind schnell erreichbar und bieten zusätzliche Infrastruktur, Arbeitsplätze und Freizeitmöglichkeiten.

So verbindet diese Lage auf angenehme Weise ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte, eine Kombination, die heute gefragter ist denn je.



## Energieausweis

Energieausweistyp

**Bedarf**

Gültig bis

**27.03.2035**

Ausstellungsdatum

**2025-03-27**

Endenergiebedarf

**496 kWh/(m<sup>2</sup>a)**

Energieeffizienzklasse

**H**

Baujahr

**1941,1991**

Wesentlicher Energieträger

**Öl**

Befeuerungsart

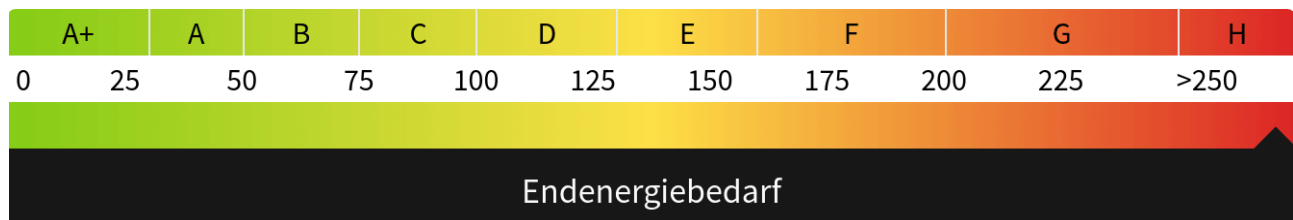
**Öl**

Heizungsart

**Zentralheizung**

Denkmalschutzobjekt

**Nein**





Ansicht 1



Wohnzimmer



Küche



Bad im EG



© Rene Jehmlich Immobilien. Präsentiert durch Performer CRM

Schlafzimmer im OG



© Rene Jehmlich Immobilien. Präsentiert durch Performer CRM

Kinderzimmer im OG



© Rene Jehmlich Immobilien. Präsentiert durch Performer CRM

Spitzboden

## Kontakt

### **Rene Jehmlich Immobilien**

Theodor - Lessing Str. 21

09112 Chemnitz

Telefon: 0371 909 5678

E-Mail: [kontakt@jehmlich-immobilien.de](mailto:kontakt@jehmlich-immobilien.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr René Jehmlich

### **Impressum**

[www.jehmlich-immobilien.de/impressum/](http://www.jehmlich-immobilien.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.jehmlich-immobilien.de](http://www.jehmlich-immobilien.de)

