

Exklusive Villen- und Loftwohnungen in idyllischer Lage

CASA NOBILA



Waldenburger Straße 3 | Limbach-Oberfrohna

E I N Z I G A R T I G E R L E B E N S R A U M

Das Naturschutzgebiet von Limbach-Oberfrohna beherbergt seit 1890 ein wahres Schmuckstück - die ehemalige und geschichtsträchtige Handschuh- und Textilfabrik mit dazugehöriger Fabrikantenvilla.

Damals noch industrieller Hotspot, dient es heute als idealer Rückzugsort für Ruhesuchende und Naturliebhaber. Unsere Projektentwicklung möchte dem fast 8000 m² großen Grundstück neues Leben einhauchen. Mit unserer Sanierung schaffen wir individuelle und außergewöhnliche Wohnraumkonzepte für Menschen, die das Besondere suchen.

Das imposante Gebäude überzeugt vor allem durch charmante Details - wie künstlerische Fliesen im Eingangsbereich oder dem hochwertigen Echtholzboden, den man sowohl in der Fabrik als auch in der Villa vorfindet. Mit einer ergänzenden Fußbodenheizung wird die nötige Gemütlichkeit erzeugt. Einen besonderen Hauch von Historie versprühen die restaurierten Eingangstüren mit kunstvollen Glasausschnitten.

Bis Anfang 2025 entstehen hier 22 hochwertig sanierte Villen- und Fabrik-Eigentumswohnungen.

Die Wohneinheiten glänzen durch nobles Ambiente. Die brandneuen Bade-

zimmer mit ihrer hochwertigen Ausstattung laden dazu ein, die eigene Wohlfühloase zu gestalten. Erlesene Materialien prägen den Innenraum der Wohnungen und schaffen ein Gefühl der Geborgenheit. Einen Blick ins Grüne bieten Ihnen die neu angelegten Gärten im Erdgeschoss aber auch die angebrachten großzügigen Balkone.

In den Erdgeschosswohnungen finden sich als Pendant zu den Balkonen, eigene Gartenanlagen mit Terrassen. Hier können Sie Ihren grünen Daumen ausleben und sich ein lauschiges Plätzchen zum Verweilen schaffen. Genießen Sie laue Sommernächte vor der Geräuschkulisse der Abenddämmerung auf Ihrer eigenen behaglichen Insel. Für Parkmöglichkeiten direkt vor dem Objekt wird ebenfalls gesorgt werden. Wir schaffen rund um das Gelände Parkplätze, welche sich organisch in die Umgebung eingliedern werden. Entspannte Spaziergänge sind jederzeit im idyllischen Stadtpark direkt um die Ecke möglich. Ein besonderes Lage-highlight ist das „Limbacher Teichgebiet“ und der Tierpark, der nur einen Kilometer entfernt liegt.

GN

06

L O C A T I O N

14

H I S T O R I E

18

G E B Ä U D E

20

W O H N U N G E N

102

E S T A Y A



An aerial photograph of a city, likely in Europe, showing a mix of residential and institutional buildings. A large, bright green field is prominent in the middle ground, and a river or canal flows through the background. The sky is filled with dramatic, grey clouds. The word 'MAKROLOGE' is overlaid in the center in a white, serif font.

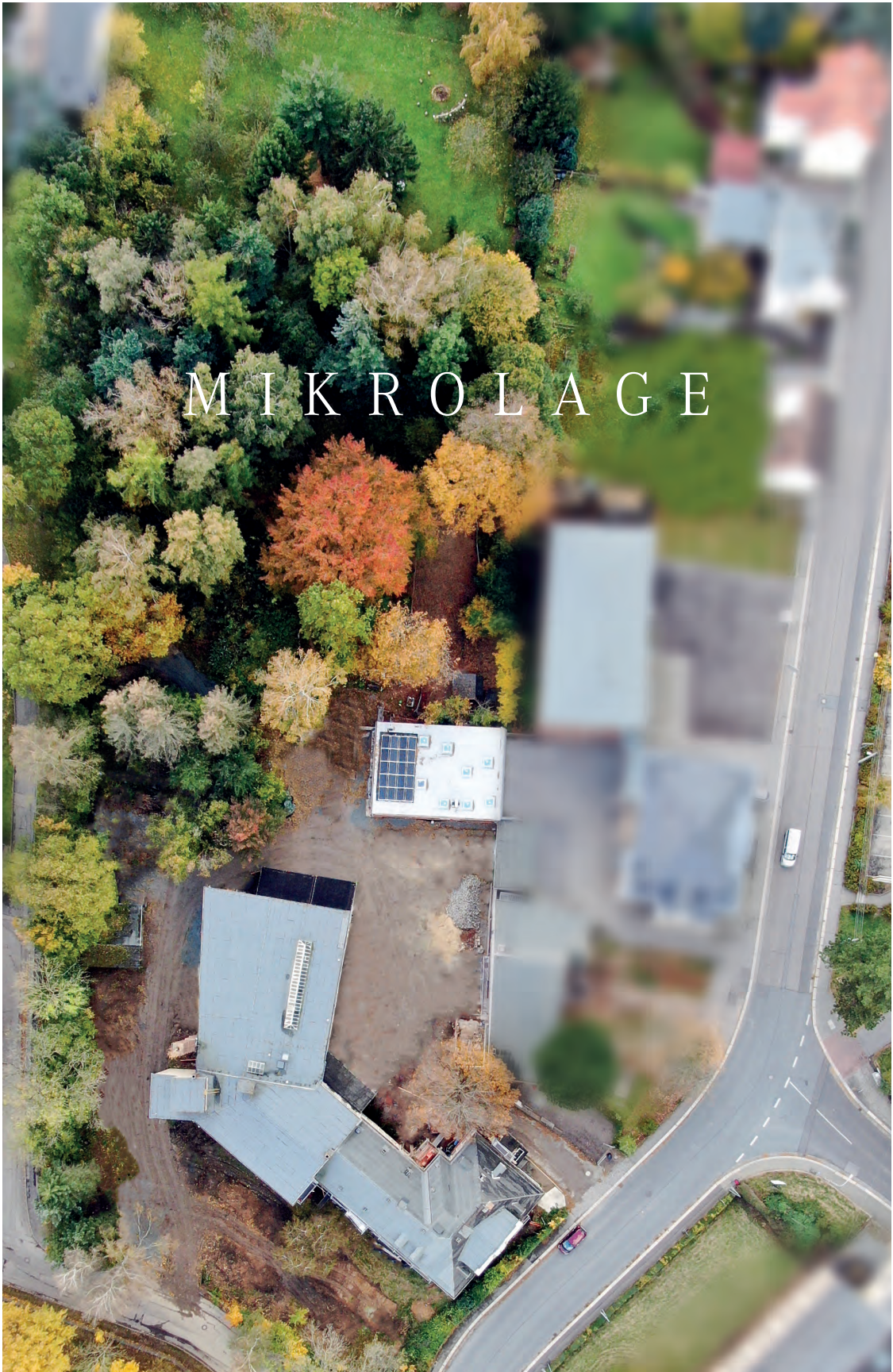
MAKROLOGE

LIMBACH-OBERFROHNA

„SPECKGÜRTEL“ VON CHEMNITZ

Limbach-Oberfrohna ist eine Große Kreisstadt im Landkreis Zwickau im Südwesten des Freistaates Sachsen mit etwa 24.000 Einwohnern. Es besteht eine ausgesprochen gute Anbindung an den Nah- und Fernverkehr. Über die A4 sowie A72 sind Chemnitz, Leipzig, Dresden wie auch Zwickau, Plauen oder Gera sehr gut erreichbar. Chemnitz, als eine der Wirtschaftszentren Deutschlands, befindet sich lediglich fünfzehn Autominuten von Limbach-Oberfrohna entfernt.

Die Große Kreisstadt hat sich in den letzten Jahren zu einer attraktiven und modernen Stadt in Westsachsen entwickelt. Insbesondere die Ansiedlung namenhafter Unternehmen lässt darauf schließen, dass die starke und innovative industrielle Weiterentwicklung auch in die Zukunft getragen wird. Erwähnenswert ist hierbei die überdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf, welche in Limbach-Oberfrohna über dem Landesdurchschnitt Sachsens liegt.



MIKROLAGE

IDYLLISCH . GRÜN . HISTORISCH .

Die Waldenburger Straße führt aus Limbach-Oberfrohna hinaus in Richtung Falken und weiter in Richtung Zwickau. Die Hausnummer 3 ist somit zwar am ruhigen Stadtrand gelegen, jedoch sind fußläufig alle Geschäfte des täglichen Bedarfs z.B. eine Bäckerei, eine Apotheke, ein Friseur, eine Kfz-Werkstatt und viele Lebensmittelmärkte für Sie schnell erreichbar.

Besonders praktisch: Das Chemnitz-Center ist nur knapp 9 Kilometer entfernt und lädt viele Besucher zu einer Shoppingtour ein.

Es ist der perfekte Kompromiss zwischen nah genug dran und doch weit genug weg, um das idyllische Grün und die Ruhe zu genießen. Die geschichtsträchtigen Gebäude laden beim Betrachten dazu ein, sich in eine andere Zeit zurückversetzen zu lassen. Man kann

die liebevoll aufgearbeiteten Kunstelemente der Außenfassade bestaunen und genießt gleichzeitig die moderne Ausstattung in den Wohneinheiten.

Besonders Familien nutzen in diesem Gebiet das breite Angebot an Kindertagesstätten, Spielplätzen, Schulen und dem Limbacher Tierpark.

Wer unter der Woche oder am Wochenende in der Natur flanieren möchte, für den bietet der Stadtpark in unmittelbarer Nähe die passende Kulisse und lässt Sie vom Alltag abschalten.

Bushaltestellen des ÖPNV und verschiedene Restaurants sind ebenfalls in der Nähe des Objektes verfügbar.

Erstklassige medizinische Versorgung gewährleistet Ihnen das nur 10 Minuten entfernte Küchwald-Klinikum Chemnitz.



HOTSPOTS

	Kindergarten:	ab 800 m
	Grundschule:	ab 1 km
	Förderschule:	ab 700 m
	Oberschule:	ab 1 km
	Gymnasium:	ab 2,2 km
	zahlreiche Haus-, Fach- und Zahnärzte:	ab 290 m
	Krankenhaus Hartmannsdorf:	5,2 km
	Tierarztpraxis an der Lutherkirche:	1,4 km
	Rosen-Apotheke:	600 m
	Supermarkt:	ab 110 m
	Rathaus:	1,8 km
	Tankstelle:	1,4 km
	Apollo Filmtheater:	1,6 km
	Fitnessclub21 Turmpassage:	1,5 km
	Freizeitbad Limbomar:	1,6 km
	Saunabad Großer Teich:	1,5 km
	Stadtspark:	600 m
	Tierpark:	1,2 km
	zahlreiche Restaurants und Cafés: z.B.: Parkschenke, Mediterano A&A, Schneiderlein (Hotel & Restaurant), ...	ab 250 m
	weiterhin in unmittelbarer Nähe: Bäckerei, Taxiunternehmen, Polizei, Wellness & Beauty, Freibad u.v.m.	



HISTORIE

HISTORISCHES FABRIKANTEN- FLAIR



Wir schreiben das Jahr 1855. In Limbach-Oberfrohna begann eine Hochzeit der Handschuh- und Textilindustrie mit vielen Neugründungen von Firmen. Zu dieser Zeit war es normal, Textilien in Heimarbeit herzustellen. Doch dies änderte sich mit dem errichteten größerer Produktionsanlagen, welche die Arbeiter zentral an einem Platz zusammenführten. In diesem Jahr beschloss auch Carl Emil Fritzsche, sein Glück auf die Probe zu stellen und begründete die Carl Fritzsche Sohn Handschuhfabrik. Doch schon kurz darauf, in den sechziger Jahren des 19. Jahrhunderts, gab es wiederholt herbe Rückschläge für das Handschuhgeschäft. Pro Dutzend

mit der Hand genähter Handschuhe gab es lediglich 20 Pfennige. Doch die Carl Fritzsche Sohn Handschuhfabrik überlebte diese schwierige Zeit mit viel Fleiß und harter Arbeit. In dieser schwierigen Zeit traf Carl Emil Fritzsche auf Fritz Mahn, welcher ihn als Geschäftsführer und Prokurist in den nächsten Jahren begleitete.

Trotz der harten Jahre kam für die Carl Fritzsche Sohn Handschuhfabrik der Moment die Produktionskapazitäten zu erweitern um den Konkurrenten einen Schritt voraus zu sein und so wurde 1868 die Handschuhfabrik an der Waldenburger Straße 3 in Auftrag gegeben.

Produktion & Wasche		Kriegsschaden in %				
		Neugründung seit				
Firma, Anschrift		Carl Fritzsche, Sohn, Oberfrohna/Sa., Str. d. O. d. P. 3				
Art der Produktion:	Ende 1939	Handschuhe				
	a) im Mai 1945	Handschuhe				
	b) Ende 1945	Handschuhe				
	c) Ende 1946	Handschuhe & Wasche				
	d) Ende 1947	Handschuhe & Wasche				
	e) 30.6.48	Handschuhe & Wasche				
Gesamtzahl der Beschäftigten:		Ende 1939	Ende 45	Ende 46	Ende 47	30.6.48
davon						
a) Fabrikarbeiter	80	34	45	41	49	62
b) Heimarbeiter	170	106	114	154	169	249
c) Ing. u. Techniker					7	
d) Angestellte	25	13	15	14	8	8
Produktionswerte in RM:		1939 = RM 702.881.--				
Jan.-Mai 45		Jan.-Mai 45	Jan.-Mai 46	Jan.-Mai 47	Jan.-Juni 48	
RM 89.044.--		RM 190.595.--	RM 596.699.--	RM 595.122.--	RM 231.453.--	
Produktionswert errechnet auf einen Arbeiter, d.h. 4.) divid. durch Gesamtarbeiterzahl 3.) :		1939 = RM 2.812.--				
Jan.-Mai 45		Jan.-Mai 45	Jan.-Mai 46	Jan.-Mai 47	Jan.-Juni 48	
RM .636.--		RM 1.199.--	RM 3.060.--	RM 2.730.--	RM .744.--	++
Die erhöhte Belegschaftsstärke von 319 mit Wirkung vom 1.4.48 drückt bei einer Zeitspanne vom Jan.- Juni 48 erheblich auf den Produktionswert.						
a) Grad der Demontage in % zur seinerzeitigen Kapazität						
b) Welche Maschinenarten wurden demontiert:						
c) Produktionsart vor der Demontage (evtl. Rüstung)						
d) Produktionsart nach der Demontage:						

Auszug aus dem Aufbaubericht der Industrie des Landkreises von 1948

Im Jahr 1909 starb Carl Emil Fritzsche und die Carl Fritzsche Sohn Handschuhfabrik ging in den Besitz seiner Frau Helene Fritzsche über. Ein Jahr später trat Fritz Mahn als Teilhaber in die Carl Fritzsche Sohn Handschuhfabrik ein und überführte gemeinsam mit Helene Fritzsche die Handschuhfabrik in eine offene Handelsgesellschaft.

Der erste Weltkrieg traf das Unternehmen hart und sorgte beinahe für einen Bankrott. Die Nachfrage aus anderen Ländern konnte nicht mehr bedient werden und so entwickelte sich in verschiedenen Ländern eine eigene Stoffhand-

schuhindustrie. Deshalb konnte eine Rückkehr auf den Vorkriegsstand nicht mehr erreicht werden. Die schwankenden Mitarbeiterzahlen in den folgenden Jahren, zeigten die Auswirkungen der weltbewegenden geschichtlichen Ereignisse: Zur Zeit der Weltwirtschaftskrise 1929 gab es noch 321 Mitarbeiter. Dies reduzierte sich aufgrund des zweiten Weltkriegs bis 1945 auf nur noch 174 Mitarbeiter. Allerdings hatten die darauf folgenden Jahre mit dem Wirtschaftswunder eine sehr positive Entwicklung für die Carl Fritzsche Sohn Handschuhfabrik. Im Jahre 1948 war die Zahl der Angestellten wieder auf 319 angewachsen.

1957 stellte Fritz Mahn den Antrag auf staatliche Beteiligung an der Firma Carl Fritzsches Sohn und so wurde die Handschuhfabrik im Jahr 1959 in den Volkseigenen Betrieb (VEB) Textilwerke „Clara Zetkin“ aufgenommen. 1966 verstarb Fritz Arno Mahn und sein Sohn Rolf Mahn übernahm den Posten als Geschäftsführer. Als im Jahr 1972 Erich Honecker die Verstaatlichung aller Privaten Unternehmen beschloss, wurde Rolf Mahn sein Einlagebetrag von 171.914,15 Mark ausbezahlt und die Fabrik fiel in die Zuständigkeit der DDR.



Dennoch überlebte die Handschuhfabrik trotz all der Widrigkeiten und wurde im Zuge der Reprivatisierung 1990 zurück in die Hände der Erben von Rolf Mahn gegeben. 2019 entdeckten wir das Objekt und waren sofort verzaubert. Wir konnten innerhalb von zwei Jahren einen Verkauf mit den bisherigen Eigentümern vereinbaren. In diesen Jahren begannen wir bereits mit der Planung der zukünftigen Wohneinheiten. Seit dem Übergang in unser Eigentum beschäftigen wir uns mit den Sanierungsarbeiten des Gebäudes.

G E B Ä U D E



Mit der Visualisierung unserer Planung konnten wir ein erstes Gefühl für die Umgestaltung der Immobilie erhalten. Emotionen werden über Bilder transportiert und wir sind begeistert, wie homogen und harmonisch sich unsere Ideen an die Umgebung angepasst haben.

Wir wollten einen Mehrwert für die Stadt und die Menschen von Limbach-Oberfrohna schaffen, indem wir Geschichte bewahren und ihr neuen Glanz verleihen.



Der Blick von oben lässt das Potential des Geländes nur erahnen. Hier entstehen Wohnungen der Extraklasse.

Stellplätze für Autos sind immer ein Problem, doch nicht bei uns. Wir sorgen für einen sicheren Platz zum Abstellen des Fahrzeugs auf unseren großzügigen Parkflächen.



Der große Innenhof bietet viel Freiraum für gemeinschaftliche wie auch festliche Anlässe. Eine perfekte Möglichkeit, Zeit mit der Familie und den Kindern zu verbringen.

Ein eigener Platz an der frischen Luft gehört heute zum Standardwunsch eines jeden Mieters. Diesen Wünschen wollen wir entsprechen und statten deshalb jede Wohnung mit einem Balkon aus.





VILLENWOHNUNGEN

WOHNUNG VON WALDENBURG

3,5 Räume | 133,37 m²

WOHNUNG VON WATZDORF

2,5 Räume | 95,08 m²

WOHNUNG VON WEDEKIND

3,5 Räume | 120,28 m²

WOHNUNG VON WEISSENBACH

4,5 Räume | 141,68 m²

WOHNUNG VON WERDER

4,5 Räume | 150,55 m²

WOHNUNG VON WERNSDORFF

3,5 Räume | 128,12 m²



FABRIKWOHNUNGEN

WOHNUNG VON WERTHERN (EG + 1. OG)	3,5 Räume 101,08+100,51m ²
WOHNUNG VON WÖHRMANN	3,5 Räume 99,57m ²
WOHNUNG VON WOLFFERSDORF	4,5 Räume 94,98 m ²
WOHNUNG VON TANGEL	3,5 Räume 116,72m ²
WOHNUNG VON TAUBADEL	4,5 Räume 180,51m ²
WOHNUNG VON TAUBENHEIM	2,5 Räume 77,46m ²
WOHNUNG VON THELER (1. OG + DG)	4,5 Räume 131,53+131,93m ²
WOHNUNG VON TETTAU (1. OG + DG)	4,5 Räume 139,86+136,22m ²
WOHNUNG VON TECHWITZ	2,5 Räume 52,20m ²
WOHNUNG VON THÜNA	2,5 Räume 51,17m ²



LOFTS & STUDIOS

STUDIO VON WACKERBARTH	1 Raum 25,83m ²
LOFT VON WILD (EG/1. OG)	2,5 Raum 100,39+97,60m ²



STILVOLL WOHNEN
MIT CHARAKTER

LIEBEVOLL GESTALTET BIS INS DETAIL:

hohe Decken • weiße Stiltüren • Echtholzparkett

Fußbodenheizung • weiße Fußleisten

Bäder mit Handtuchheizkörper • individuelle Vintagefliesen

Balkon bzw. Garten • Kellerabteil • Fahrradstellplatz

”
*Stilvolle 3,5-Raum-Wohnung
mit offenem Wohnkonzept*



W O H N U N G
V O N W A L D E N B U R G

- ✓ Fußbodenheizung
- ✓ Masterbad mit Wanne und Dusche
- ✓ Echtholzparkett
- ✓ großer eigener Garten

Ruhig & grün - Leben mit eigenem Garten: Sanierter Altbau mit KfW-Förderung & 5% Sonder-AfA

📍 Waldenburger Straße 3 in 09212 Limbach-Oberfrohna



Objektinformationen

3,5
Zimmer

2
Badezimmer

Wohnfläche in m²:
133,37

Vermietungsstand:
Bezugsfrei

Kaufpreis
€ 420.000,00

Objektnummer:	2516-E-K-LO-W-ETW	Zimmer:	3,5
Objektart:	Etagenwohnung	Wohnfläche ca.:	133,37 m ²
PLZ:	09212	Kaltmiete IST p.a.:	0,00 Euro
Ort:	Limbach-Oberfrohna	Rendite IST:	0,00 %
Stadtteil:	Oberfrohna	Kaltmiete SOLL p.a.:	17.280,00 Euro
Kulturdenkmal:	Nein	Rendite SOLL:	4,11 %
Stellplätze:	1	Kaufpreis/m ² :	3.149,13 Euro
Baujahr:	1890	Vermietungsstand:	Bezugsfrei
Etage:	Hochparterre	Honorar zzgl. MwSt.:	0,00 Euro

Über den Standort

Limbach-Oberfrohna vereint die Vorteile einer ruhigen Wohnlage mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte. Dank der schnellen Erreichbarkeit von Chemnitz, Zwickau, Leipzig und Dresden über die A4 und A72 genießen Sie alle Vorzüge der urbanen Zentren, während Sie gleichzeitig in einer grünen und ruhigen Umgebung leben. Die Wohnung befindet sich in einer besonders attraktiven Lage, nur einen kurzen Spaziergang vom Stadtpark entfernt und grenzt direkt an ein Naturschutzgebiet. Einkaufsmöglichkeiten, Lebensmittelgeschäfte und weitere wichtige Angebote liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe, sodass Sie alles, was Sie für den Alltag brauchen, schnell erreichen können.



Objektbeschreibung

Durch die restaurierten Flügeltüren betreten Sie den großzügigen Flur der Villa, in dem eine wunderschöne 3,5-Raum-Wohnung entstanden ist. Hochwertige Materialien prägen den Innenraum und schaffen ein Gefühl der Geborgenheit. In den Fluren, Bädern und der Küche sorgen stilvolle Spots für angenehme Beleuchtung, während die Fußbodenheizung zusätzlichen Komfort bietet. Die offene Wohnküche lädt zum geselligen Beisammensein ein. Die Badezimmer sind mit eleganten Ornamentfliesen sowie Dusche und Badewanne ausgestattet. Der dritte Raum eignet sich ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer, ergänzt durch ein praktisches Gäste-WC. Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen Hauswirtschaftsraum und einen separaten Garderobenraum für mehr Stauraum. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der großzügige Garten mit etwa 120 m² sowie die Terrasse mit rund 30 m², die Sie bequem durch die Terrassentür im Wohnzimmer erreichen können.

Energieausweis

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Grundrisse



Impressionen



Ausstattungsbeschreibung

- für Kapitalanleger 5 % Sonder-AfA gemäß Wachstumschancengesetz
- bis zu 37.500 € KfW-Zuschuss
- Echtholzparkett und Fußbodenheizung
- großzügiger eigener Garten
- inklusiver Außenstellplatz als Teileigentum
- Spots in Küche, Bad und Flur

Hinweis

Die von uns angebotenen Leistungen basieren auf den Informationen, die wir vom Eigentümer oder Verkäufer/Vermieter des Grundstücks erhalten haben. Wir können jedoch nicht für deren Richtigkeit und Vollständigkeit garantieren. Unser Angebot ist unverbindlich und kann jederzeit geändert werden - Irrtum vorbehalten. Bitte beachten Sie: Das Exposé dient lediglich zur Vorabinformation und stellt kein verbindliches Kauf- bzw. Mietangebot dar.

Sonstiges

Beim Kaufvertragsabschluss entsteht ein Honoraranspruch in Höhe des im Exposé genannten Preises. Dieses Honorar ist auch fällig, wenn ein Dritter durch unbefugte Weitergabe des Angebots oder über eine Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaft des Angebotsempfängers den Kaufvertrag abschließt. Wir weisen darauf hin, dass wir auch für die Verkäuferseite gegen Entgelt tätig sind. Angaben, Abmessungen und Preise in diesem Angebot stammen teilweise von Dritten; eine Haftung hierfür ist ausgeschlossen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Rechtsgrundlage ist der notariell abgeschlossene Kaufvertrag, Gerichtsstand ist Chemnitz.



Familien aufgepasst: Wohnen mit Stil & eigenem 120 m² Gartenparadies!

📍 Waldenburger Straße 3 in 09212 Limbach-Oberfrohna



Objektinformationen

3,5
Zimmer

2
Badezimmer

Wohnfläche ca.:
133,38

Bezugsfrei ab:
sofort

Kaltmiete
€ 1.440,39

Objektnummer:	2537-E-M-LO-W-MW	Zimmer:	3,5
Objektart:	Etagenwohnung	Wohnfläche ca.:	133,38 m²
PLZ:	09212	Kaltmiete:	1.440,39 Euro
Ort:	Limbach-Oberfrohna	Nebenkosten:	333,43 Euro
Stadtteil:	Oberfrohna	Warmmiete pro Monat:	1.773,82 Euro
Baujahr:	1890	Kaution:	2.800,00 Euro
Etage:	Hochparterre	Stellplatz:	Parkplatz im Freien

Über den Standort

Limbach-Oberfrohna vereint die Vorteile einer ruhigen Wohnlage mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte. Dank der schnellen Erreichbarkeit von Chemnitz, Zwickau, Leipzig und Dresden über die A4 und A72 genießen Sie alle Vorzüge der urbanen Zentren, während Sie gleichzeitig in einer grünen und ruhigen Umgebung leben. Das Haus befindet sich in einer besonders attraktiven Lage, nur einen kurzen Spaziergang vom Naturschutzgebiet entfernt und grenzt direkt am Stadtpark an. Einkaufsmöglichkeiten, Lebensmittelgeschäfte und weitere wichtige Angebote liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe, sodass Sie alles, was Sie für den Alltag brauchen, schnell erreichen können.



Objektbeschreibung

Durch die restaurierten Flügeltüren betreten Sie den großzügigen Flur der Villa, in dem eine wunderschöne 3,5-Raum-Wohnung entstanden ist. Hochwertige Materialien prägen den Innenraum und schaffen ein Gefühl der Geborgenheit. In den Fluren, Bädern und der Küche sorgen stilvolle Spots für angenehme Beleuchtung, während die Fußbodenheizung zusätzlichen Komfort bietet. Die offene Wohnküche lädt zum geselligen Beisammensein ein. Die Badezimmer sind mit eleganten Ornamentfliesen sowie Dusche und Badewanne ausgestattet. Der dritte Raum eignet sich ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer, ergänzt durch ein praktisches Gäste-WC. Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen Hauswirtschaftsraum und einen separaten Garderobenraum für mehr Stauraum. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der großzügige Garten mit etwa 120 m² sowie die Terrasse mit rund 30 m², die Sie bequem durch die Terrassentür im Wohnzimmer erreichen können.

Energieausweis

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Grundrisse



Impressionen



Ausstattungsbeschreibung

- exklusive Ausstattung in der gesamten Wohnung
- Echtholzparkett und Fußbodenheizung
- LED-Deckenspots in Badezimmer, Flur und Küche
- Hauptbad mit Wanne und Dusche
- eigener Garten mit ca. 120 m²
- ein Außenstellplatz für 40,00 € monatlich in der Kaltmiete inklusive

Sonstiges

Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag. Gerichtsstand ist Chemnitz. Vertretungsberechtigter: Ayla Blaschke; Handelsregister: Chemnitz; Handelsregisternummer: HRB 33724; Berufskammer: RDM Sachsen; Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung. Unser Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Änderungen, Irrtümer und anderweitige/r Verkauf/Vermietung bleiben vorbehalten. Das Exposé dient ausschließlich der Vorabinformation.

*Geschmackvolle 2,5-Raum-Wohnung
für echte Persönlichkeiten*



W O H N U N G
V O N W A T Z D O R F

- ✓ Fußbodenheizung
- ✓ Masterbad mit Wanne und Dusche
- ✓ Echtholzparkett
- ✓ großer eigener Garten

Wohnen im Grünen mit Fördervorteil: Bis zu 37.500 € KfW-Zuschuss & 5% Sonder- AfA möglich

📍 Waldenburger Straße 3 in 09212 Limbach-
Oberfrohna



Objektinformationen

2,5
Zimmer

2
Badezimmer

Wohnfläche in m²:
95,08

Vermietungsstand:
Bezugsfrei

Kaufpreis
€ 301.500,00

Objektnummer:	2333-E-K-LO-W-ETW	Zimmer:	2,5
Objektart:	Etagenwohnung	Wohnfläche ca.:	95,08 m ²
PLZ:	09212	Kaltmiete IST p.a.:	0,00 Euro
Ort:	Limbach-Oberfrohna	Rendite IST:	0,00 %
Stadtteil:	Oberfrohna	Kaltmiete SOLL p.a.:	12.460,00 Euro
Kulturdenkmal:	Nein	Rendite SOLL:	4,13 %
Stellplätze:	1	Kaufpreis/m ² :	3.171,01 Euro
Baujahr:	1890	Vermietungsstand:	Bezugsfrei
Etage:	Hochparterre	Honorar zzgl. MwSt.:	0,00 Euro

Über den Standort

Limbach-Oberfrohna vereint die Vorteile einer ruhigen Wohnlage mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte. Dank der schnellen Erreichbarkeit von Chemnitz, Zwickau, Leipzig und Dresden über die A4 und A72 genießen Sie alle Vorzüge der urbanen Zentren, während Sie gleichzeitig in einer grünen und ruhigen Umgebung leben. Die Wohnung befindet sich in einer besonders attraktiven Lage, nur einen kurzen Spaziergang vom Stadtpark entfernt und grenzt direkt an ein Naturschutzgebiet. Einkaufsmöglichkeiten, Lebensmittelgeschäfte und weitere wichtige Angebote liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe, sodass Sie alles, was Sie für den Alltag brauchen, schnell erreichen können.



Objektbeschreibung

In dieser charmanten Villa entstehen für Sie wahre Wohnräume – unter anderem diese wunderschöne 2,5-Raum-Wohnung mit eigenem Hauseingang. Exklusive Materialien unterstreichen dabei den Charakter Ihres neuen Zuhauses. Diese wurden bei der Sanierung sorgfältig ausgewählt. Zusätzlich zu dem in der ganzen Wohnung verlegten Echtholzparkett gibt es eine Fußbodenheizung. Das großzügige Tageslichtbadezimmer ist mit exquisiten Ornament-Fliesen, einer Dusche sowie einer Badewanne ausgestattet. Ein kleines Gäste-WC rundet die Wohnung perfekt ab. Im Hauswirtschaftsraum finden Sie Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner. Durch die Terrassentür im Wohnzimmer führt eine Treppe in Ihre eigene kleine Gartenanlage mit Terrasse. Der PKW-Stellplatz ist zur Wohnung zugehörig. Zusätzlich zu der KfW-Förderung von bis zu 37.500 € können Kapitalanleger von der 5 % Sonder-AfA profitieren.

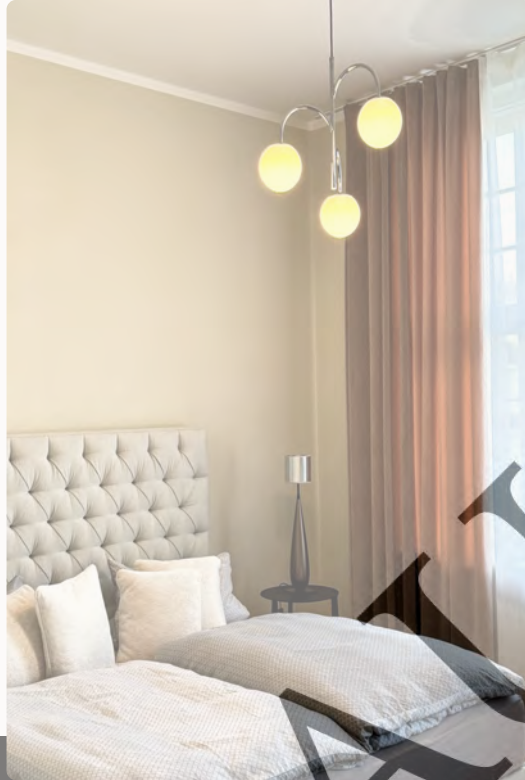
Energieausweis

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Grundrisse



Impressionen



Ausstattungsbeschreibung

- 37.500 € KfW-Zuschuss & zusätzlich für Kapitalanleger 5% Sonder-AfA möglich
- eigener Hauseingang zur Wohnung ohne Gemeinschaftstreppe
- hochwertiges Echtholzparkett in Eiche & Fußbodenheizung in allen Räumen
- großzügiges Tageslichtbadezimmer mit Badewanne & Dusche
- Zugang zum eigenen Garten mit Süd-Ost-Ausrichtung
- Außenstellplatz als Teileigentum im Preis inklusive

Hinweis

Die von uns angebotenen Leistungen basieren auf den Informationen, die wir vom Eigentümer oder Verkäufer/Vermieter des Grundstücks erhalten haben. Wir können jedoch nicht für deren Richtigkeit und Vollständigkeit garantieren. Unser Angebot ist unverbindlich und kann jederzeit geändert werden - Irrtum vorbehalten. Bitte beachten Sie: Das Exposé dient lediglich zur Vorabinformation und stellt kein verbindliches Kauf- bzw. Mietangebot dar.

Sonstiges

Beim Kaufvertragsabschluss entsteht ein Honoraranspruch in Höhe des im Exposé genannten Preises. Dieses Honorar ist auch fällig, wenn ein Dritter durch unbefugte Weitergabe des Angebots oder über eine Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaft des Angebotsempfängers den Kaufvertrag abschließt. Wir weisen darauf hin, dass wir auch für die Verkäuferseite gegen Entgelt tätig sind. Angaben, Abmessungen und Preise in diesem Angebot stammen teilweise von Dritten; eine Haftung hierfür ist ausgeschlossen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Rechtsgrundlage ist der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Gerichtsstand ist Chemnitz.



Erstbezug nach Sanierung: 2,5-Zimmer-Wohnung mit eigenem Hauseingang & Garten

📍 Waldenburger Straße 3 in 09212 Limbach-Oberfrohna



Objektinformationen

2,5
Zimmer

2
Badezimmer

Wohnfläche ca.:
95,08

Bezugsfrei ab:
sofort

Kaltmiete
€ 1.038,34

Objektnummer:	2570-E-M-LO-W-MW	Zimmer:	2,5
Objektart:	Etagenwohnung	Wohnfläche ca.:	95,08 m²
PLZ:	09212	Kaltmiete:	1.038,34 Euro
Ort:	Limbach-Oberfrohna	Nebenkosten:	237,70 Euro
Stadtteil:	Oberfrohna	Warmmiete pro Monat:	1.199,98 Euro
Baujahr:	1890	Kaution:	2.036,68 Euro
Etage:	Hochparterre	Stellplatz:	Parkplatz im Freien

Über den Standort

Limbach-Oberfrohna vereint die Vorteile einer ruhigen Wohnlage mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte. Dank der schnellen Erreichbarkeit von Chemnitz, Zwickau, Leipzig und Dresden über die A4 und A72 genießen Sie alle Vorzüge der urbanen Zentren, während Sie gleichzeitig in einer grünen und ruhigen Umgebung leben. Das Haus befindet sich in einer besonders attraktiven Lage, nur einen kurzen Spaziergang vom Naturschutzgebiet entfernt und grenzt direkt am Stadtpark an. Einkaufsmöglichkeiten, Lebensmittelgeschäfte und weitere wichtige Angebote liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe, sodass Sie alles, was Sie für den Alltag brauchen, schnell erreichen können.



Objektbeschreibung

In dieser charmanten Villa entstehen für Sie wahre Wohnräume – unter anderem diese wunderschöne 2,5-Raum-Wohnung mit eigenem Hauseingang. Exklusive Materialien unterstreichen dabei den Charakter Ihres neuen Zuhauses. Diese wurden bei der Sanierung sorgfältig ausgewählt. Zusätzlich zu dem in der ganzen Wohnung verlegten Echtholzparkett gibt es eine Fußbodenheizung. Das großzügige Tageslichtbadezimmer ist mit exquisiten Ornament-Fliesen, einer Dusche sowie einer Badewanne ausgestattet. Ein kleines Gäste-WC rundet die Wohnung perfekt ab. Im Hauswirtschaftsraum finden Sie Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner. Durch die Terrassentür im Wohnzimmer führt eine Treppe in Ihre eigene ca. 90 ca. m² großen Gartenoase mit Terrasse. Der PKW-Stellplatz ist zur Wohnung zugehörig.

Energieausweis

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Grundrisse



Impressionen



Ausstattungsbeschreibung

- eigener Hauseingang zur Wohnung ohne Gemeinschaftstreppe
- hochwertiges Echtholzparkett in Eiche & Fußbodenheizung in allen Räumen
- großzügiges Tageslichtbadezimmer mit Badewanne & Dusche
- hochwertige Badarmaturen
- Zugang zum eigenen ca. 90 m² großen Garten mit Süd-Ost-Ausrichtung
- Außenstellplatz im für 40,00€ monatlich in der Kaltmiete inklusive

Sonstiges

Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag. Gerichtsstand ist Chemnitz. Vertretungsberechtigter: Ayla Blaschke; Handelsregister: Chemnitz; Handelsregisternummer: HRB 33724; Berufskammer: RDM Sachsen; Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung. Unser Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Änderungen, Irrtümer und anderweitige/r Verkauf/Vermietung bleiben vorbehalten. Das Exposé dient ausschließlich der Vorabinformation.

*Exklusive 3,5-Raum-Wohnung
für Familien*



W O H N U N G
V O N W E D E K I N D

- ✓ Fußbodenheizung
- ✓ Masterbad mit Wanne und Dusche
- ✓ Echtholzparkett
- ✓ großer Balkon

5% Sonder-AfA & KfW 70 WPB: Jetzt von steuerlichen Vorteilen profitieren!

📍 Waldenburger Straße 3 in 09212 Limbach-
Oberfrohna



Objektinformationen

3,5
Zimmer

2
Badezimmer

Wohnfläche in m²:
120,28

Vermietungsstand:
Bezugsfrei

Kaufpreis
€ 386.000,00

Objektnummer:	2515-E-K-LO-W-ETW	Zimmer:	3,5
Objektart:	Etagenwohnung	Wohnfläche ca.:	120,28 m ²
PLZ:	09212	Kaltmiete IST p.a.:	0,00 Euro
Ort:	Limbach-Oberfrohna	Rendite IST:	0,00 %
Stadtteil:	Oberfrohna	Kaltmiete SOLL p.a.:	16.115,28 Euro
Kulturdenkmal:	Nein	Rendite SOLL:	4,17 %
Stellplätze:	2	Kaufpreis/m ² :	3.209,18 Euro
Baujahr:	1890	Vermietungsstand:	Bezugsfrei
Etage:	1. Obergeschoss	Honorar zzgl. MwSt.:	0,00 Euro

Über den Standort

Limbach-Oberfrohna, eine Kreisstadt im Landkreis Zwickau mit ca. 24.000 Einwohner, überzeugt durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung. Über die Autobahnen A4 und A72 sind Städte wie Chemnitz, Leipzig und Dresden gut erreichbar. Besonders Chemnitz, die Kulturhauptstadt 2025 und ein beeindruckendes Wirtschaftszentrum Deutschlands, liegt etwa 15 Minuten entfernt. In den vergangenen Jahren hat sich Limbach-Oberfrohna zu einer modernen Stadt entwickelt. Die Ansiedlung renommierter Unternehmen unterstreicht die dynamische Entwicklung, die auch in Zukunft fortgesetzt wird. Ein wirtschaftlicher Vorteil ist die hohe einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf, die in Limbach-Oberfrohna über dem sächsischen Landesdurchschnitt liegt.



Objektbeschreibung

Diese sanierte 3,5-Zimmer-Wohnung mit 120,28 m² bietet eine Investitionsmöglichkeit mit 5 % Sonder-AfA (für Kapitalanleger) und 37.500 € KfW-Förderung dank KfW 70 WPB. Der Wohnbereich, mit Zugang zum Balkon, sorgt durch das hochwertige Echtholzparkett und der Fußbodenheizung für ein exklusives Wohngefühl. Die geschlossene Küche bietet Funktionalität. Das helle Schlafzimmer mit Ankleidezimmer und das abgetrennte Kinderzimmer schaffen flexible Nutzungsmöglichkeiten. Das moderne Badezimmer verfügt über Badewanne und eine bodengleiche Dusche, ergänzt durch ein separates Gäste-WC mit Toilette. Ein Hauswirtschaftsraum, sowie ein Kellerabteil sorgen für weiteren Stauraum. Zusätzlich zur Wohnung gehören zwei Außenstellplätze, welche für je 40,00 € monatlich vermietet werden können. Diese Wohnung ist besonders attraktiv für Familien und gewährleistet eine stabile Mietnachfrage.

Energieausweis

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Grundrisse



Impressionen



Ausstattungsbeschreibung

- für Kapitalanleger 5% Sonder-AfA gemäß Wachstumschancengesetz
- 37.500 € KfW-Zuschuss
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- großzügiger Balkon & Ankleidezimmer
- exklusives Badezimmer mit Badewanne & Dusche
- zwei Außenstellplätze als Teileigentum inklusive

Hinweis

Die von uns angebotenen Leistungen basieren auf den Informationen, die wir vom Eigentümer oder Verkäufer/Vermieter des Grundstücks erhalten haben. Wir können jedoch nicht für deren Richtigkeit und Vollständigkeit garantieren. Unser Angebot ist unverbindlich und kann jederzeit geändert werden - Irrtum vorbehalten. Bitte beachten Sie: Das Exposé dient lediglich zur Vorabinformation und stellt kein verbindliches Kauf- bzw. Mietangebot dar.

Sonstiges

Beim Kaufvertragsabschluss entsteht ein Honoraranspruch in Höhe des im Exposé genannten Preises. Dieses Honorar ist auch fällig, wenn ein Dritter durch unbefugte Weitergabe des Angebots oder über eine Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaft des Angebotsempfängers den Kaufvertrag abschließt. Wir weisen darauf hin, dass wir auch für die Verkäuferseite gegen Entgelt tätig sind. Angaben, Abmessungen und Preise in diesem Angebot stammen teilweise von Dritten; eine Haftung hierfür ist ausgeschlossen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Rechtsgrundlage ist der notariell abgeschlossene Kaufvertrag, Gerichtsstand ist Chemnitz.

Exklusiver Wohnraum für Familien: 3,5-Raum-Wohnung in Limbach-Oberfrohna

📍 Waldenburger Straße 3 in 09212 Limbach-Oberfrohna



Objektinformationen

3,5
Zimmer

2
Badezimmer

Wohnfläche ca.:
120,28

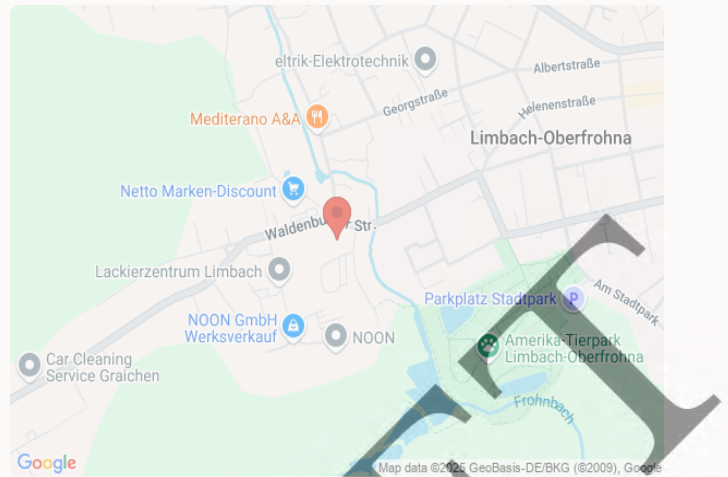
Bezugsfrei ab: Nach
Vereinbarung

Kaltmiete
€ 1.342,94

Objektnummer:	2334-E-M-LO-W-MW	Zimmer:	3,5
Objektart:	Etagenwohnung	Wohnfläche ca.:	120,28 m²
PLZ:	09212	Kaltmiete:	1.342,94 Euro
Ort:	Limbach-Oberfrohna	Nebenkosten:	330,00 Euro
Stadtteil:	Oberfrohna	Warmmiete pro Monat:	1.672,94 Euro
Baujahr:	1890	Kautions:	2.685,88 Euro
Etage:	1. Obergeschoss	Stellplatz:	Parkplatz im Freien

Über den Standort

Limbach-Oberfrohna vereint die Vorteile einer ruhigen Wohnlage mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte. Dank der schnellen Erreichbarkeit von Chemnitz, Zwickau, Leipzig und Dresden über die A4 und A72 genießen Sie alle Vorzüge der urbanen Zentren, während Sie gleichzeitig in einer grünen und ruhigen Umgebung leben. Die Wohnung befindet sich in einer besonders attraktiven Lage, nur einen kurzen Spaziergang vom Stadtpark entfernt und grenzt direkt an ein Naturschutzgebiet. Einkaufsmöglichkeiten, Lebensmittelgeschäfte und weitere wichtige Angebote liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe, sodass Sie alles, was Sie für den Alltag brauchen, schnell erreichen können.



Objektbeschreibung

Diese sanierte 3,5-Zimmer-Wohnung mit 120,28 m² bietet eine durchdachte Raumaufteilung. Der Wohnbereich, mit Zugang zum Balkon, sorgt durch das hochwertige Echtholzparkett und der Fußbodenheizung für ein exklusives Wohngefühl. Die geschlossene Küche bietet Funktionalität. Das helle Schlafzimmer mit Ankleidezimmer und das abgetrennte Kinderzimmer schaffen flexible Nutzungsmöglichkeiten. Das moderne Badezimmer verfügt über Badewanne und eine bodengleiche Dusche, ergänzt durch ein separates Gäste-WC mit Toilette. Ein Hauswirtschaftsraum, sowie ein Kellerabteil sorgen für weiteren Stauraum. Zusätzlich zur Wohnung gehören zwei Außenstellplätze. Diese Wohnung ist besonders attraktiv für Familien.

Energieausweis

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Grundrisse



Impressionen



Ausstattungsbeschreibung

- hochwertiges Echtholzparkett
- effiziente Fußbodenheizung
- Bad mit Badewanne und Dusche
- großer Balkon vorhanden
- Kellerabteil dazugehörig
- zwei Stellplätze inklusive

Sonstiges

Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag. Gerichtsstand ist Chemnitz. Vertretungsberechtigter: Ayla Blaschke; Handelsregister: Chemnitz; Handelsregisternummer: HRB 33724; Berufskammer: RDM Sachsen; Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung. Unser Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Änderungen, Irrtümer und anderweitige/r Verkauf/Vermietung bleiben vorbehalten. Das Exposé dient ausschließlich der Vorabinformation.



*Geräumige 4,5-Raum-Wohnung
im Villenflair*



W O H N U N G
V O N W E I S S E N B A C H

- ✓ Fußbodenheizung
- ✓ große offene Wohnküche
- ✓ Echtholzparkett
- ✓ Gäste-Bad mit Dusche

Jetzt einziehen & profitieren: Hochwertige Sanierung & KfW-Förderung

📍 Waldenburger Straße 3 in 09212 Limbach-
Oberfrohna



Objektinformationen

4,5
Zimmer

2
Badezimmer

Wohnfläche in m²:
141,68

Vermietungsstand:
Bezugsfrei

Kaufpreis
€ 452.500,00

Objektnummer:	2519-E-K-LO-W-ETW	Zimmer:	4,5
Objektart:	Etagenwohnung	Wohnfläche ca.:	141,68 m ²
PLZ:	09212	Kaltmiete IST p.a.:	0,00 Euro
Ort:	Limbach-Oberfrohna	Rendite IST:	0,00 %
Stadtteil:	Oberfrohna	Kaltmiete SOLL p.a.:	18.804,00 Euro
Kulturdenkmal:	Nein	Rendite SOLL:	4,16 %
Stellplätze:	2	Kaufpreis/m ² :	3.193,82 Euro
Baujahr:	1890	Vermietungsstand:	Bezugsfrei
Etage:	1. Obergeschoss	Honorar zzgl. MwSt.:	0,00 Euro

Über den Standort

Limbach-Oberfrohna vereint die Vorteile einer ruhigen Wohnlage mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte. Dank der schnellen Erreichbarkeit von Chemnitz, Zwickau, Leipzig und Dresden über die A4 und A72 genießen Sie alle Vorzüge der urbanen Zentren, während Sie gleichzeitig in einer grünen und ruhigen Umgebung leben. Die Wohnung befindet sich in einer besonders attraktiven Lage, nur einen kurzen Spaziergang vom Stadtpark entfernt und grenzt direkt an ein Naturschutzgebiet. Einkaufsmöglichkeiten, Lebensmittelgeschäfte und weitere wichtige Angebote liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe, sodass Sie alles, was Sie für den Alltag brauchen, schnell erreichen können.



Objektbeschreibung

In dieser charmanten Villa wurde eine moderne 4,5-Raum-Wohnung geschaffen, die durch ihre hochwertige Ausstattung und das besondere Flair überzeugt. Bei der Sanierung wurden edle Materialien verwendet, die den Charakter der Wohnung unterstreichen. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für viel Platz und Komfort, und die Fußbodenheizung unter dem Echtholzparkett trägt zusätzlich zum Wohlfühlambiente bei. Das großzügige Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer bodengleichen Dusche und einem Gäste-WC ausgestattet, welches ebenfalls eine bodengleiche Dusche hat. Der Balkon bietet einen herrlichen Blick ins Grüne. Zwei Stellplätze direkt am Gebäude sorgen für zusätzlichen Komfort.

Energieausweis

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Grundrisse



Impressionen



Ausstattungsbeschreibung

- 37.500 € KfW-Zuschuss
- 5% Sonder-AfA gemäß Wachstumschancengesetz (für Kapitalanleger)
- Echtholzparkett in Eiche mit Fußbodenheizung in allen Räumen
- LED-Deckenspots in Küche, Bad und Flur
- Gästebad mit Dusche und Hauswirtschaftsraum
- großzügiger Balkon und zwei Außenstellplätze als Teileigentum inklusive

Hinweis

Die von uns angebotenen Leistungen basieren auf den Informationen, die wir vom Eigentümer oder Verkäufer/Vermieter des Grundstücks erhalten haben. Wir können jedoch nicht für deren Richtigkeit und Vollständigkeit garantieren. Unser Angebot ist unverbindlich und kann jederzeit geändert werden - Irrtum vorbehalten. Bitte beachten Sie: Das Exposé dient lediglich zur Vorabinformation und stellt kein verbindliches Kauf- bzw. Mietangebot dar.

Sonstiges

Beim Kaufvertragsabschluss entsteht ein Honoraranspruch in Höhe des im Exposé genannten Preises. Dieses Honorar ist auch fällig, wenn ein Dritter durch unbefugte Weitergabe des Angebots oder über eine Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaft des Angebotsempfängers den Kaufvertrag abschließt. Wir weisen darauf hin, dass wir auch für die Verkäuferseite gegen Entgelt tätig sind. Angaben, Abmessungen und Preise in diesem Angebot stammen teilweise von Dritten; eine Haftung hierfür ist ausgeschlossen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Rechtsgrundlage ist der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Gerichtsstand ist Chemnitz.



Familienraum mit Charme: Großzügige 4,5-Zimmer- Wohnung im stilvollen Villenambiente

📍 Waldenburger Str. 3 in 09212 Limbach-
Oberfrohna



Objektinformationen

4,5
Zimmer

2
Badezimmer

Wohnfläche ca.:
141,68

Bezugsfrei ab:
sofort

Kaltmiete
€ 1.567,64

Objektnummer:	2336-E-M-LO-W-MW	Zimmer:	4,5
Objektart:	Etagenwohnung	Wohnfläche ca.:	141,68 m²
PLZ:	09212	Kaltmiete:	1.567,64 Euro
Ort:	Limbach-Oberfrohna	Nebenkosten:	354,20 Euro
Stadtteil:	Oberfrohna	Warmmiete pro Monat:	1.921,84 Euro
Baujahr:	1890	Kautions:	2.975,28 Euro
Etage:	1. Obergeschoss	Stellplatz:	Parkplatz im Freien

Über den Standort

Limbach-Oberfrohna vereint die Vorteile einer ruhigen Wohnlage mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte. Dank der schnellen Erreichbarkeit von Chemnitz, Zwickau, Leipzig und Dresden über die A4 und A72 genießen Sie alle Vorzüge der urbanen Zentren, während Sie gleichzeitig in einer grünen und ruhigen Umgebung leben. Das Haus befindet sich in einer besonders attraktiven Lage, nur einen kurzen Spaziergang vom Naturschutzgebiet entfernt und grenzt direkt am Stadtpark an. Einkaufsmöglichkeiten, Lebensmittelgeschäfte und weitere wichtige Angebote liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe, sodass Sie alles, was Sie für den Alltag brauchen, schnell erreichen können.



Objektbeschreibung

In dieser charmanten Villa wurde eine moderne 4,5-Raum-Wohnung geschaffen, die durch ihre hochwertige Ausstattung und das besondere Flair überzeugt. Bei der Sanierung wurden edle Materialien verwendet, die den Charakter der Wohnung unterstreichen. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für viel Platz und Komfort, und die Fußbodenheizung unter dem Echtholzparkett trägt zusätzlich zum Wohlfühlambiente bei. Das großzügige Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer bodengleichen Dusche und einem Gäste-WC ausgestattet, welches ebenfalls eine bodengleiche Dusche hat. Der Balkon bietet einen herrlichen Blick ins Grüne. Zwei Stellplätze direkt am Gebäude sorgen für zusätzlichen Komfort.

Energieausweis

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Grundrisse



Impressionen



Ausstattungsbeschreibung

- Echtholzparkett aus Eiche mit Fußbodenheizung
- weiße Stiltüren und LED-Deckenspots
- große offene Wohnküche
- Gästebad mit Dusche
- Hauswirtschaftsraum und großzügiger Balkon
- zwei Außenstellplätze für 80,00€ monatlich in der Kaltmiete inklusive

Sonstiges

Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag. Gerichtsstand ist Chemnitz. Vertretungsberechtigter: Ayla Blaschke; Handelsregister: Chemnitz; Handelsregisternummer: HRB 33724; Berufskammer: RDM Sachsen; Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung. Unser Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Änderungen, Irrtümer und anderweitige/r Verkauf/Vermietung bleiben vorbehalten. Das Exposé dient ausschließlich der Vorabinformation.

*XL-Wohnen deluxe:
4,5 Zimmer auf 150 m²*



W O H N U N G
V O N W E R D E R

✓ Fußbodenheizung

✓ offene XL-Wohnküche

✓ Echtholzparkett

✓ Schlafzimmer mit extra Ankleide

Ihr neues Zuhause mit Förderbonus: Hochwertig sanierter Altbau mit KfW & Steuervorteilen

📍 Waldenburger Straße 3 in 09212 Limbach-Oberfrohna



Objektinformationen

4,5
Zimmer

2
Badezimmer

Wohnfläche in m²:
150,55

Vermietungsstand:
Bezugsfrei

Kaufpreis
€ 479.900,00

Objektnummer:	2058-E-K-LO-W-ETW	Zimmer:	4,5
Objektart:	Etagenwohnung	Wohnfläche ca.:	150,55 m²
PLZ:	09212	Kaltmiete IST p.a.:	0,00 Euro
Ort:	Limbach-Oberfrohna	Rendite IST:	0,00 %
Stadtteil:	Oberfrohna	Kaltmiete SOLL p.a.:	19.929,36 Euro
Kulturdenkmal:	Nein	Rendite SOLL:	4,27 %
Stellplätze:	2	Kaufpreis/m ² :	3.187,65 Euro
Baujahr:	1890	Vermietungsstand:	Bezugsfrei
Etage:	Dachgeschoss	Honorar zzgl. MwSt.:	0,00 Euro

Über den Standort

Limbach-Oberfrohna vereint die Vorteile einer ruhigen Wohnlage mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte. Dank der schnellen Erreichbarkeit von Chemnitz, Zwickau, Leipzig und Dresden über die A4 und A72 genießen Sie alle Vorzüge der urbanen Zentren, während Sie gleichzeitig in einer grünen und ruhigen Umgebung leben. Die Wohnung befindet sich in einer besonders attraktiven Lage, nur einen kurzen Spaziergang vom Stadtpark entfernt und grenzt direkt an ein Naturschutzgebiet. Einkaufsmöglichkeiten, Lebensmittelgeschäfte und weitere wichtige Angebote liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe, sodass Sie alles, was Sie für den Alltag brauchen, schnell erreichen können.



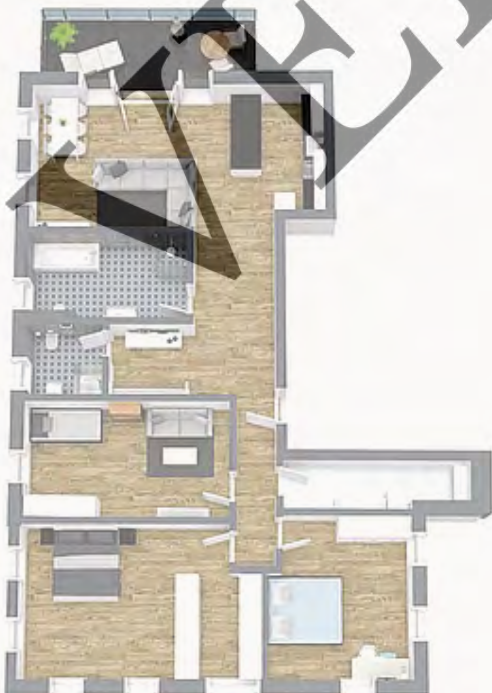
Objektbeschreibung

In direkter Nachbarschaft zum Naturschutzgebiet wird die historische Textilfabrik „Casa Nobila“ aufwendig saniert und bietet modernen Wohnraum mit historischem Charme. Diese großzügige 4,5-Raum-Dachgeschosswohnung überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung und stilvollen Details. Der Wohnbereich ist mit edlem Parkettboden in Eichenoptik und Fußbodenheizung ausgestattet, während die offene Wohnküche das Herzstück der Wohnung bildet. Von hier aus führt ein sonniger Balkon mit Blick ins Grüne nach draußen. Die zwei großzügigen Bäder sind mit eleganten Fliesen, Badewanne, separater Dusche und Handtuchheizkörpern versehen. Eine Lichtkuppel im Kinderzimmer sorgt für viel Tageslicht, während ein praktischer Hauswirtschaftsraum und ein eigener Kellerabteil zusätzlichen Stauraum bieten. Beide Stellplätze sind im Preis inklusive. Zusätzlich zu der KfW-Förderung von bis zu 37.500 € können Kapitalanleger von der 5 % Sonder-AfA profitieren.

Energieausweis

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Grundrisse



Impressionen



Ausstattungsbeschreibung

- 37.500 € KfW-Zuschuss & zusätzlich für Kapitalanleger 5% Sonder-AfA möglich
- geräumige Wohnküche mit Zugang zum großen Balkon
- hochwertiges Echtholzparkett in Eiche & Fußbodenheizung in allen Räumen
- großzügiges Tageslichtbadezimmer mit Badewanne & Dusche
- Lichtkuppeln sorgen für freundliches Licht und angenehme Atmosphäre
- zwei Außenstellplätze als Teileigentum im Preis inklusive

Hinweis

Die von uns angebotenen Leistungen basieren auf den Informationen, die wir vom Eigentümer oder Verkäufer/Vermieter des Grundstücks erhalten haben. Wir können jedoch nicht für deren Richtigkeit und Vollständigkeit garantieren. Unser Angebot ist unverbindlich und kann jederzeit geändert werden - Irrtum vorbehalten. Bitte beachten Sie: Das Exposé dient lediglich zur Vorabinformation und stellt kein verbindliches Kauf- bzw. Mietangebot dar.

Sonstiges

Beim Kaufvertragsabschluss entsteht ein Honoraranspruch in Höhe des im Exposé genannten Preises. Dieses Honorar ist auch fällig, wenn ein Dritter durch unbefugte Weitergabe des Angebots oder über eine Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaft des Angebotsempfängers den Kaufvertrag abschließt. Wir weisen darauf hin, dass wir auch für die Verkäuferseite gegen Entgelt tätig sind. Angaben, Abmessungen und Preise in diesem Angebot stammen teilweise von Dritten; eine Haftung hierfür ist ausgeschlossen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Rechtsgrundlage ist der notariell abgeschlossene Kaufvertrag, Gerichtsstand ist Chemnitz.

Wunderschöne Familien-Dachgeschosswohnung mit zwei Bädern und großem Balkon

📍 Waldenburger Straße 3 in 09212 Limbach-Oberfrohna



Objektinformationen

4,5
Zimmer

2
Badezimmer

Wohnfläche ca.:
150,55

Bezugsfrei ab:
sofort

Kaltmiete
€ 1.585,50

Objektnummer:	2571-E-M-LO-W-MW	Zimmer:	4,5
Objektart:	Etagenwohnung	Wohnfläche ca.:	150,55 m²
PLZ:	09212	Kaltmiete:	1.585,50 Euro
Ort:	Limbach-Oberfrohna	Nebenkosten:	331,21 Euro
Stadtteil:	Oberfrohna	Warmmiete pro Monat:	1.916,71 Euro
Baujahr:	1890	Kaution:	3.171 Euro
Etage:	2. Obergeschoss	Stellplatz:	Parkplatz im Freien

Über den Standort

Limbach-Oberfrohna vereint die Vorteile einer ruhigen Wohnlage mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte. Dank der schnellen Erreichbarkeit von Chemnitz, Zwickau, Leipzig und Dresden über die A4 und A72 genießen Sie alle Vorzüge der urbanen Zentren, während Sie gleichzeitig in einer grünen und ruhigen Umgebung leben. Das Haus befindet sich in einer besonders attraktiven Lage, nur einen kurzen Spaziergang vom Naturschutzgebiet entfernt und grenzt direkt am Stadtpark an. Einkaufsmöglichkeiten, Lebensmittelgeschäfte und weitere wichtige Angebote liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe, sodass Sie alles, was Sie für den Alltag brauchen, schnell erreichen können.



Objektbeschreibung

In direkter Nachbarschaft zum Naturschutzgebiet wird die historische Textilfabrik „Casa Nobila“ aufwendig saniert und bietet modernen Wohnraum mit historischem Charme. Diese großzügige 4,5-Raum-Dachgeschosswohnung überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung und stilvollen Details. Der Wohnbereich ist mit edlem Parkettboden in Eichenoptik und Fußbodenheizung ausgestattet, während die offene Wohnküche das Herzstück der Wohnung bildet. Von hier aus führt ein sonniger Balkon mit Blick ins Grüne nach draußen. Die zwei großzügigen Bäder sind mit eleganten Fliesen, Badewanne, zwei Duschen und Handtuchheizkörpern versehen. Eine Lichtkuppel im Kinderzimmer sorgt für viel Tageslicht, während ein praktischer Hauswirtschaftsraum und ein eigener Kellerabteil zusätzlichen Stauraum bieten. Zur Wohnung gehören außerdem zwei Außenstellplätze.

Energieausweis

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Grundrisse



Impressionen



Ausstattungsbeschreibung

- geräumige Wohnküche mit Zugang zum großen Balkon
- hochwertiges Echtholzparkett in Eiche & Fußbodenheizung in allen Räumen
- großzügiges Tageslichtbadezimmer mit Badewanne & Dusche
- Gäste-WC mit Dusche
- Lichtkuppeln sorgen für mehr Licht und eine angenehme Atmosphäre
- zwei Außenstellplätze im Innenhof für 80,00€ monatlich in der Kaltmiete inklusive

Sonstiges

Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag. Gerichtsstand ist Chemnitz. Vertretungsberechtigter: Ayla Blaschke; Handelsregister: Chemnitz; Handelsregisternummer: HRB 33724; Berufskammer: RDM Sachsen; Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung. Unser Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Änderungen, Irrtümer und anderweitige/r Verkauf/Vermietung bleiben vorbehalten. Das Exposé dient ausschließlich der Vorabinformation.

”
*Edle 3,5-Raum-Wohnung:
Liebe auf den ersten Blick*

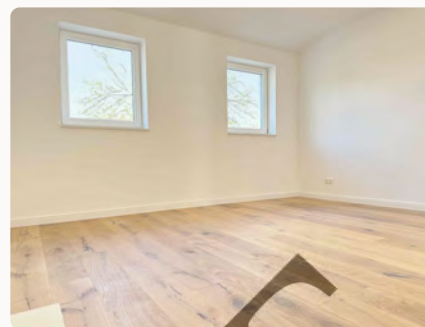


W O H N U N G
V O N W E R N S D O R F F

- ✓ Fußbodenheizung
- ✓ Gäste-Bad mit Dusche
- ✓ Echtholzparkett
- ✓ großer Abstellraum

Steuervorteile sichern: Sanierter Altbau mit Sonder- Afa & KfW 70 WPB

📍 Waldenburger Straße 3 in 09212 Limbach-
Oberfrohna



Objektinformationen

3,5
Zimmer

2
Badezimmer

Wohnfläche in m²:
128,12

Vermietungsstand:
Bezugsfrei

Kaufpreis
€ 411.000,00

Objektnummer:	2162-E-K-LO-W-ETW	Zimmer:	3,5
Objektart:	Etagenwohnung	Wohnfläche ca.:	128,12 m ²
PLZ:	09212	Kaltmiete IST p.a.:	0,00 Euro
Ort:	Limbach-Oberfrohna	Rendite IST:	0,00 %
Stadtteil:	Oberfrohna	Kaltmiete SOLL p.a.:	17.100,00 Euro
Kulturdenkmal:	Nein	Rendite SOLL:	4,16 %
Stellplätze:	2	Kaufpreis/m ² :	3.207,93 Euro
Baujahr:	1890	Vermietungsstand:	Bezugsfrei
Etage:	Dachgeschoss	Honorar zzgl. MwSt.:	0,00 Euro

Über den Standort

Limbach-Oberfrohna, eine Kreisstadt im Landkreis Zwickau mit ca. 24.000 Einwohner, überzeugt durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung. Über die Autobahnen A4 und A72 sind Städte wie Chemnitz, Leipzig und Dresden gut erreichbar. Besonders Chemnitz, die Kulturhauptstadt 2025 und ein beeindruckendes Wirtschaftszentrum Deutschlands, liegt etwa 15 Minuten entfernt. In den vergangenen Jahren hat sich Limbach-Oberfrohna zu einer modernen Stadt entwickelt. Die Ansiedlung renommierter Unternehmen unterstreicht die dynamische Entwicklung, die auch in Zukunft fortgesetzt wird. Ein wirtschaftlicher Vorteil ist die hohe einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf, die in Limbach-Oberfrohna über dem sächsischen Landesdurchschnitt liegt.



Objektbeschreibung

Hier entsteht für Sie eine geräumige 3,5-Raum-Wohnung mit einer Fläche von ca. 128 m². Die großzügigen Räume vermitteln nicht nur ein herrschaftliches Wohngefühl, sondern bieten auch attraktive Möglichkeiten für potenzielle Mieter. Neben der KfW-Förderung von bis zu 37.500 € profitieren Kapitalanleger zudem von der 5 % Sonder-AfA. Deckenspots in den Fluren, im Bad und in der Küche schaffen eine angenehme Atmosphäre, während unter dem Echtholzparkett und in allen anderen Räumen eine Fußbodenheizung verlegt wurde. Die offene Wohnküche vermittelt einen großzügigen Eindruck und eignet sich hervorragend für gesellige Zusammenkünfte. Das Badezimmer ist mit exquisiten Ornamentfliesen sowie Dusche und Badewanne ausgestattet. Zusätzlich steht ein praktisches Gäste-WC zur Verfügung. Der dritte Raum bietet je nach Bedarf ausreichend Platz für die Gestaltung eines Kinder- oder Arbeitszimmers. Vom großen Balkon aus genießen Sie einen wundervollen Blick in die Natur.

Energieausweis

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Grundrisse



Impressionen



Ausstattungsbeschreibung

- für Kapitalanleger 5 % Sonder-AfA gemäß Wachstumschancengesetz
- bis zu 37.500 € KfW-Zuschuss
- Echtholzparkett und Fußbodenheizung
- hochwertige Fliesen und luxuriöse Ausstattung im Bad von Villeroy & Boch / Grohe
- integrierter Raum für Ihre Kleidungsstücke
- inklusive zwei Außenstellplätze als Teileigentum

Hinweis

Die von uns angebotenen Leistungen basieren auf den Informationen, die wir vom Eigentümer oder Verkäufer/Vermieter des Grundstücks erhalten haben. Wir können jedoch nicht für deren Richtigkeit und Vollständigkeit garantieren. Unser Angebot ist unverbindlich und kann jederzeit geändert werden - Irrtum vorbehalten. Bitte beachten Sie: Das Exposé dient lediglich zur Vorabinformation und stellt kein verbindliches Kauf- bzw. Mietangebot dar.

Sonstiges

Beim Kaufvertragsabschluss entsteht ein Honoraranspruch in Höhe des im Exposé genannten Preises. Dieses Honorar ist auch fällig, wenn ein Dritter durch unbefugte Weitergabe des Angebots oder über eine Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaft des Angebotsempfängers den Kaufvertrag abschließt. Wir weisen darauf hin, dass wir auch für die Verkäuferseite gegen Entgelt tätig sind. Angaben, Abmessungen und Preise in diesem Angebot stammen teilweise von Dritten; eine Haftung hierfür ist ausgeschlossen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Rechtsgrundlage ist der notariell abgeschlossene Kaufvertrag, Gerichtsstand ist Chemnitz.



Großzügige, lichtdurchflutete Familienwohnung mit zwei Bädern und Balkon

📍 Waldenburger Straße 3 in 09212 Limbach-Oberfrohna



Objektinformationen

3,5
Zimmer

2
Badezimmer

Wohnfläche ca.:
128,12

Bezugsfrei ab:
sofort

Kaltmiete
€ 1.361,20

Objektnummer:	2545-E-M-LO-W-MW	Zimmer:	3,5
Objektart:	Etagenwohnung	Wohnfläche ca.:	128,12 m²
PLZ:	09212	Kaltmiete:	1.361,20 Euro
Ort:	Limbach-Oberfrohna	Nebenkosten:	281,86 Euro
Stadtteil:	Oberfrohna	Warmmiete pro Monat:	1.643,06 Euro
Baujahr:	1890	Kautiön:	2.562,40 Euro
Etage:	2. Obergeschoss	Stellplatz:	Parkplatz im Freien

Über den Standort

Limbach-Oberfrohna vereint die Vorteile einer ruhigen Wohnlage mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte. Dank der schnellen Erreichbarkeit von Chemnitz, Zwickau, Leipzig und Dresden über die A4 und A72 genießen Sie alle Vorzüge der urbanen Zentren, während Sie gleichzeitig in einer grünen und ruhigen Umgebung leben. Das Haus befindet sich in einer besonders attraktiven Lage, nur einen kurzen Spaziergang vom Naturschutzgebiet entfernt und grenzt direkt am Stadtpark an. Einkaufsmöglichkeiten, Lebensmittelgeschäfte und weitere wichtige Angebote liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe, sodass Sie alles, was Sie für den Alltag brauchen, schnell erreichen können.



Objektbeschreibung

Hier erwartet Sie eine geräumige 3,5-Raum-Wohnung mit einer Fläche von ca. 128 m². Die großzügigen Räume bieten nicht nur ein herrschaftliches Wohngefühl, sondern auch attraktive Möglichkeiten für zukünftige Mieter. Praktische Deckenspots in Fluren, Bädern und in der Küche schaffen eine angenehm beleuchtete Atmosphäre. Unter dem Echtholzparkett wurde Fußbodenheizung verlegt. Die offene Wohnküche vermittelt einen großzügigen Eindruck und eignet sich hervorragend für gesellige Zusammenkünfte. Die beiden Bäder sind mit exquisiten Ornamentfliesen sowie Wanne & Dusche ausgestattet. Der dritte Raum bietet Ihnen je nach Bedarf ausreichend Platz für die Gestaltung eines Kinder- oder Arbeitszimmers. Vom großen Balkon aus genießen Sie einen wundervollen Blick in die Natur und können entspannte Stunden im Freien verbringen. Zur Wohnung gehören außerdem zwei Außenstellplätze.

Energieausweis

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Grundrisse



Impressionen



Ausstattungsbeschreibung

- elegantes Echtholz-Parkett kombiniert mit behaglicher Fußbodenheizung
- offenes Wohnkonzept: Geräumige Wohnküche mit Zugang zum großen Balkon
- hochwertige Fliesen und luxuriöse Ausstattung im Bad von Villeroy & Boch / Grohe
- integrierte Ankleide
- praktischer Hauswirtschaftsraum
- zwei Außenstellplätze für 80,00€ monatlich in der Kaltmiete inklusive

Sonstiges

Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag. Gerichtsstand ist Chemnitz. Vertretungsberechtigter: Ayla Blaschke; Handelsregister: Chemnitz; Handelsregisternummer: HRB 33724; Berufskammer: RDM Sachsen; Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung. Unser Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Änderungen, Irrtümer und anderweitige/r Verkauf/Vermietung bleiben vorbehalten. Das Exposé dient ausschließlich der Vorabinformation.

EXKLUSIV WOHNEN MIT KOMFORT



DURCHDACHTE WOHNKONZEPTE MIT PERSÖNLICHKEIT:

- großzügige Raumhöhen • weiße Innentüren • Echtholzparkett
- Fußbodenheizung • Wandleuchten • weiße Fußleisten
- Bäder mit Handtuchheizkörper
- große Balkone • aussergewöhnliche Grundrisslösungen



”
*Geräumige 3,5-Raum-Wohnung:
Perfekt für Familien*



W O H N U N G
V O N W E R T H E R N

- ✓ Gäste-WC und HWR
- ✓ geräumiger offener Wohnbereich
- ✓ Badezimmer mit Wanne und Dusche
- ✓ großer Süd-Balkon

Attraktive Kapitalanlage: Erstbezug mit Sonder-AfA & KfW 70 WPB Förderung

📍 Waldenburger Straße 3 in 09212 Limbach-
Oberfrohna



Objektinformationen

3,5
Zimmer

2
Badezimmer

Wohnfläche in m²:
101,08

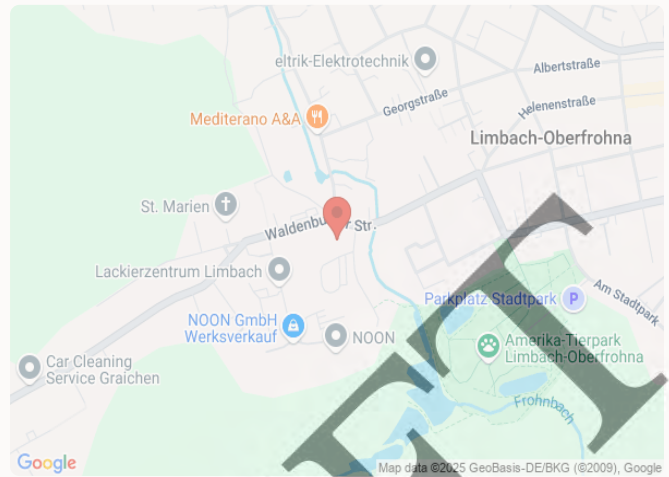
Vermietungsstand:
Bezugsfrei

Kaufpreis
€ 313.350,00

Objektnummer:	2286-E-K-LO-W-ETW	Zimmer:	3,5
Objektart:	Etagenwohnung	Wohnfläche ca.:	101,08 m²
PLZ:	09212	Kaltmiete IST p.a.:	0,00 Euro
Ort:	Limbach-Oberfrohna	Rendite IST:	0,00 %
Stadtteil:	Oberfrohna	Kaltmiete SOLL p.a.:	13.696,08 Euro
Kulturdenkmal:	Nein	Rendite SOLL:	4,37 %
Stellplätze:	2	Kaufpreis/m ² :	3.100,00 Euro
Baujahr:	1890	Vermietungsstand:	Bezugsfrei
Etage:	Hochparterre	Honorar zzgl. MwSt.:	0,00 Euro

Über den Standort

Limbach-Oberfrohna ist eine wachstumsstarke Stadt mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung an die Bundesstraße B173 sowie die Autobahnen A4 und A72. Die gute Erreichbarkeit von Chemnitz, Zwickau und dem umliegenden Wirtschaftsraum sichert langfristige Standortvorteile. Die Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten gewährleistet eine hohe Lebensqualität. Umfangreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete runden das Angebot ab und erhöhen die Attraktivität des Wohnumfelds. Der Stadtteil erlebt eine steigende Nachfrage nach Wohnraum, was stabile Miet- und Wertsteigerungen erwarten lässt. Durch die ruhige, dennoch zentrale Lage sind moderne Wohnbauprojekte ideal realisierbar, die sowohl eine sichere Rendite als auch eine langfristige Wertentwicklung versprechen.



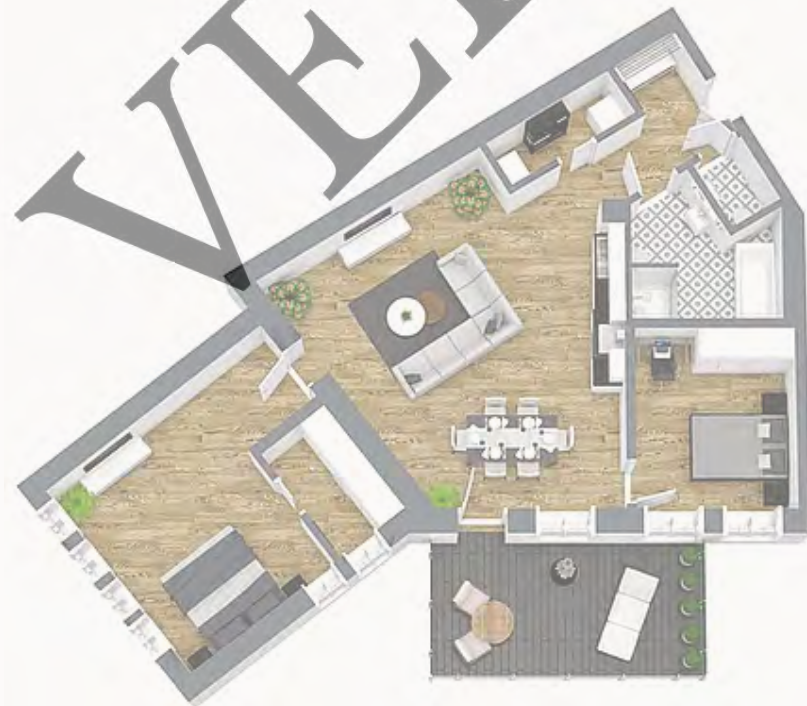
Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte 3,5-Raum-Wohnung mit ca. 101,08 m² Wohnfläche besticht durch ihren modernen Wohnkomfort und eine durchdachte Raumaufteilung, die ein angenehmes Wohnen ermöglicht. In exklusiver Lage direkt am Stadtpark vereint sie modernes Wohnen mit dem Charme eines historischen Altbaus. Der Wohn- und Schlafbereich überzeugt mit hochwertigem Eichen-Echtholzparkett und Fußbodenheizung, was für Wohnkomfort sorgt. Moderne Deckenspots runden das stilvolle Ambiente ab. Das Badezimmer mit Badewanne und Dusche bietet eine hochwertige Ausstattung mit modernen Fliesen. Zusätzlich ist ein Gäste-WC sowie HWR vorhanden. Besonders erwähnenswert ist der Zugang zum eigenen ca. 40 m² großen eigenen Garten mit Terrasse. Zur Wohnung gehören außerdem zwei Außenstellplätze als Sondernutzungsrechte.

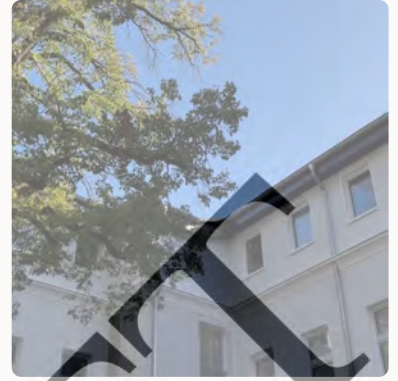
Energieausweis

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Grundrisse



Impressionen



Ausstattungsbeschreibung

- 37.500 € KfW-Zuschuss & zusätzlich für Kapitalanleger 5% Sonder-AfA möglich
- hochwertiges Echtholzparkett in Eiche & Fußbodenheizung in allen Räumen
- Badezimmer mit Badewanne & Dusche, Gäste-WC vorhanden
- Schlafzimmer mit separaten Ankleidebereich
- Zugang zum eigenen Garten mit Süd-Ost-Ausrichtung
- zwei Außenstellplätze als Sondernutzungsrecht im Preis inklusive

Hinweis

Die von uns angebotenen Leistungen basieren auf den Informationen, die wir vom Eigentümer oder Verkäufer/Vermieter des Grundstücks erhalten haben. Wir können jedoch nicht für deren Richtigkeit und Vollständigkeit garantieren. Unser Angebot ist unverbindlich und kann jederzeit geändert werden - Irrtum vorbehalten. Bitte beachten Sie: Das Exposé dient lediglich zur Vorabinformation und stellt kein verbindliches Kauf- bzw. Mietangebot dar.

Sonstiges

Beim Kaufvertragsabschluss entsteht ein Honoraranspruch in Höhe des im Exposé genannten Preises. Dieses Honorar ist auch fällig, wenn ein Dritter durch unbefugte Weitergabe des Angebots oder über eine Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaft des Angebotsempfängers den Kaufvertrag abschließt. Wir weisen darauf hin, dass wir auch für die Verkäuferseite gegen Entgelt tätig sind. Angaben, Abmessungen und Preise in diesem Angebot stammen teilweise von Dritten; eine Haftung hierfür ist ausgeschlossen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Rechtsgrundlage ist der notariell abgeschlossene Kaufvertrag, Gerichtsstand ist Chemnitz.



Ruhig & grün - Wohnen mit eigenem Garten in hochwertig sanierter Wohnung

📍 Waldenburger Straße 3 in 09212 Limbach-Oberfrohna



Objektinformationen

3,5
Zimmer

2
Badezimmer

Wohnfläche ca.:
101,08

Bezugsfrei ab: Nach
Vereinbarung

Kaltmiete
€ 1.141,34

Objektnummer:	2572-E-M-LO-W-MW	Zimmer:	3,5
Objektart:	Etagenwohnung	Wohnfläche ca.:	101,08 m²
PLZ:	09212	Kaltmiete:	1.141,34 Euro
Ort:	Limbach-Oberfrohna	Nebenkosten:	222,38 Euro
Stadtteil:	Oberfrohna	Warmmiete pro Monat:	1.363,72 Euro
Baujahr:	1890	Kaution:	2.122,68 Euro
Etage:	Hochparterre	Stellplatz:	Parkplatz im Freien

Über den Standort

Limbach-Oberfrohna vereint die Vorteile einer ruhigen Wohnlage mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte. Dank der schnellen Erreichbarkeit von Chemnitz, Zwickau, Leipzig und Dresden über die A4 und A72 genießen Sie alle Vorzüge der urbanen Zentren, während Sie gleichzeitig in einer grünen und ruhigen Umgebung leben. Das Haus befindet sich in einer besonders attraktiven Lage, nur einen kurzen Spaziergang vom Naturschutzgebiet entfernt und grenzt direkt am Stadtpark an. Einkaufsmöglichkeiten, Lebensmittelgeschäfte und weitere wichtige Angebote liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe, sodass Sie alles, was Sie für den Alltag brauchen, schnell erreichen können.



Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte 3,5-Raum-Wohnung mit ca. 101,08 m² Wohnfläche besticht durch ihren modernen Wohnkomfort und eine durchdachte Raumaufteilung, die ein angenehmes Wohnen ermöglicht. In exklusiver Lage direkt am Stadtpark vereint sie modernes Wohnen mit dem Charme eines historischen Altbaus. Der Wohn- und Schlafbereich überzeugt mit hochwertigem Eichen-Echtholzparkett und Fußbodenheizung, was für Wohnkomfort sorgt. Moderne Deckenspots runden das stilvolle Ambiente ab. Das Badezimmer mit Badewanne und Dusche bietet eine hochwertige Ausstattung mit modernen Fliesen. Zusätzlich ist ein Gäste-WC sowie HWR vorhanden. Besonders erwähnenswert ist der Zugang zum eigenen ca. 40 m² großen eigenen Garten mit Terrasse. Zur Wohnung gehören außerdem zwei Außenstellplätze, die in der Kaltmiete inkludiert sind.

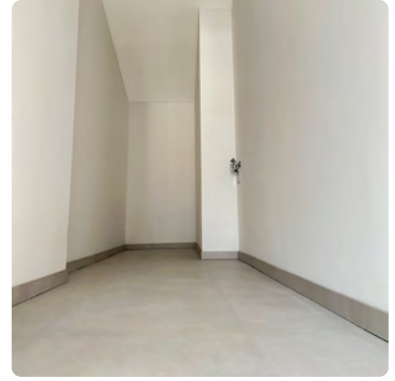
Energieausweis

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Grundrisse



Impressionen



Ausstattungsbeschreibung

- hochwertiges Echtholzparkett in Eiche & Fußbodenheizung in allen Räumen
- Badezimmer mit Badewanne & Dusche
- Gäste-WC und HWR vorhanden
- Schlafzimmer mit separatem Ankleidebereich
- Zugang zum eigenen Garten mit Süd-Ost-Ausrichtung
- zwei Außenstellplätze für 80,00€ monatlich in der Kaltmiete inklusive

Sonstiges

Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag. Gerichtsstand ist Chemnitz. Vertretungsberechtigter: Ayla Blaschke; Handelsregister: Chemnitz; Handelsregisternummer: HRB 33724; Berufskammer: RDM Sachsen; Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung. Unser Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Änderungen, Irrtümer und anderweitige/r Verkauf/Vermietung bleiben vorbehalten. Das Exposé dient ausschließlich der Vorabinformation.

”
*Geräumige 3,5-Raum-Wohnung:
Perfekt für Familien*



W O H N U N G
V O N W E R T H E R N

- ✓ Gäste-WC und HWR
- ✓ geräumiger offener Wohnbereich
- ✓ Badezimmer mit Wanne und Dusche
- ✓ großer Süd-Balkon

Steuerlich gefördertes Investment: KfW 70 WPB & Sonder-AfA

📍 Waldenburger Straße 3 in 09212 Limbach-Oberfrohna



Objektinformationen

3,5
Zimmer

2
Badezimmer

Wohnfläche in m²:
93,58

Vermietungsstand:
Bezugsfrei

Kaufpreis
€ 297.000,00

Objektnummer:	2533-E-K-LO-W-ETW	Zimmer:	3,5
Objektart:	Etagenwohnung	Wohnfläche ca.:	93,58 m ²
PLZ:	09212	Kaltmiete IST p.a.:	0,00 Euro
Ort:	Limbach-Oberfrohna	Rendite IST:	0,00 %
Stadtteil:	Oberfrohna	Kaltmiete SOLL p.a.:	12.271,08 Euro
Kulturdenkmal:	Nein	Rendite SOLL:	4,13 %
Stellplätze:	1	Kaufpreis/m ² :	3.173,76 Euro
Baujahr:	1890	Vermietungsstand:	Bezugsfrei
Etage:	1. Obergeschoss	Honorar zzgl. MwSt.:	0,00 Euro

Über den Standort

Limbach-Oberfrohna, eine Kreisstadt im Landkreis Zwickau mit ca. 24.000 Einwohner, überzeugt durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung. Über die Autobahnen A4 und A72 sind Städte wie Chemnitz, Leipzig und Dresden gut erreichbar. Besonders Chemnitz, die Kulturhauptstadt 2025 und ein beeindruckendes Wirtschaftszentrum Deutschlands, liegt etwa 15 Minuten entfernt. In den vergangenen Jahren hat sich Limbach-Oberfrohna zu einer modernen Stadt entwickelt. Die Ansiedlung renommierter Unternehmen unterstreicht die dynamische Entwicklung, die auch in Zukunft fortgesetzt wird. Ein wirtschaftlicher Vorteil ist die hohe einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf, die in Limbach-Oberfrohna über dem sächsischen Landesdurchschnitt liegt.



Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte 3,5-Zimmer-Wohnung mit 93,58m² bietet eine attraktive Investitionsmöglichkeit mit 5 % Sonder-AfA und 37.500 € KfW-Förderung dank KfW 70 WPB. Der Wohn- und Essbereich, mit Zugang zum Balkon, sorgt durch das hochwertige Echtholzpaket und der Fußbodenheizung für ein exklusives Wohngefühl. Das helle Schlafzimmer mit Ankleideraum und das abgetrennte Kinderzimmer schaffen flexible Nutzungsmöglichkeiten. Das moderne Badezimmer verfügt über eine Badewanne und eine Dusche, ergänzt durch ein Gäste-WC. Ein Hauswirtschaftsraum, sowie ein Kellerabteil sorgen für zusätzlichen Stauraum. Zusätzlich zur Wohnung gehören zwei Außenstellplätze, welche für je 40,00 € monatlich vermietet werden können. Die optimale Raumaufteilung macht diese Wohnung besonders attraktiv für Familien und gewährleistet eine stabile Mietnachfrage.

Energieausweis

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Grundrisse



Impressionen



Ausstattungsbeschreibung

- für Kapitalanleger 5% Sonder-AfA gemäß Wachstumschancengesetz
- 37.500 € KfW-Zuschuss
- Erstbezug nach Topsanierung
- hochwertiges Echtholzparkett in Eiche
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- exklusives Badezimmer mit Badewanne, Toilette & Dusche
- Außenstellplatz als Teileigentum inklusive

Hinweis

Die von uns angebotenen Leistungen basieren auf den Informationen, die wir vom Eigentümer oder Verkäufer/Vermieter des Grundstücks erhalten haben. Wir können jedoch nicht für deren Richtigkeit und Vollständigkeit garantieren. Unser Angebot ist unverbindlich und kann jederzeit geändert werden - Irrtum vorbehalten. Bitte beachten Sie: Das Exposé dient lediglich zur Vorabinformation und stellt kein verbindliches Kauf- bzw. Mietangebot dar.

Sonstiges

Beim Kaufvertragsabschluss entsteht ein Honoraranspruch in Höhe des im Exposé genannten Preises. Dieses Honorar ist auch fällig, wenn ein Dritter durch unbefugte Weitergabe des Angebots oder über eine Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaft des Angebotsempfängers den Kaufvertrag abschließt. Wir weisen darauf hin, dass wir auch für die Verkäuferseite gegen Entgelt tätig sind. Angaben, Abmessungen und Preise in diesem Angebot stammen teilweise von Dritten; eine Haftung hierfür ist ausgeschlossen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Rechtsgrundlage ist der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Gerichtsstand ist Chemnitz.



Hochwertig sanierte 3,5-Zimmer-Wohnung in ruhiger, grüner Lage – nur wenige Schritte vom Stadtpark entfernt

📍 Waldenburger Straße 3 in 09212 Limbach-Oberfrohna



Objektinformationen

3,5
Zimmer

2
Badezimmer

Wohnfläche ca.:
93,58

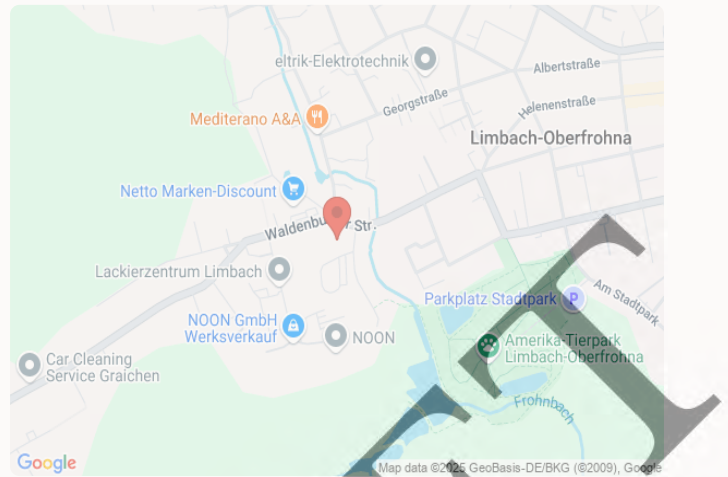
Bezugsfrei ab: Nach
Vereinbarung

Kaltmiete
€ 1.022,59

Objektnummer:	2558-E-M-LO-W-MW	Zimmer:	3,5
Objektart:	Etagenwohnung	Wohnfläche ca.:	93,58 m²
PLZ:	09212	Kaltmiete:	1.022,59 Euro
Ort:	Limbach-Oberfrohna	Nebenkosten:	257,35 Euro
Stadtteil:	Oberfrohna	Warmmiete pro Monat:	1.279,94 Euro
Baujahr:	1890	Kautions:	2.045,18 Euro
Etage:	1. Obergeschoss	Stellplatz:	Parkplatz im Freien

Über den Standort

Limbach-Oberfrohna vereint die Vorteile einer ruhigen Wohnlage mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte. Dank der schnellen Erreichbarkeit von Chemnitz, Leipzig und Dresden über die A4 und A72 genießen Sie alle Vorzüge der urbanen Zentren, während Sie gleichzeitig in einer grünen und ruhigen Umgebung leben. Die Wohnung befindet sich in einer besonders attraktiven Lage, nur einen kurzen Spaziergang vom Stadtpark entfernt und grenzt direkt an ein Naturschutzgebiet. Einkaufsmöglichkeiten, Lebensmittelgeschäfte und weitere wichtige Angebote liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe, sodass Sie alles, was Sie für den Alltag brauchen, schnell erreichen können.



Objektbeschreibung

Diese sanierte Wohnung im 1. Obergeschoss bietet auf 93,58 m² ein modernes Wohngefühl. Sie verfügt über 3,5 Zimmer und besticht durch einen hellen Wohn- und Essbereich, der viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Das Badezimmer ist sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer separaten Dusche ausgestattet. Zusätzlich gibt es ein Gäste-WC sowie einen Hauswirtschaftsraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Das Schlafzimmer verfügt über einen kleinen Ankleideraum. Ein weiteres Zimmer kann als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden. Besonders hervorzuheben ist der große Balkon, der Platz für erholsame Stunden im Freien bietet. Die Wohnung ist mit einem Kellerabteil ausgestattet, das zusätzlichen Stauraum bietet. Die naturnahe Lage in der Nähe des Stadtparks sorgt für eine hohe Lebensqualität und Ruhe, während gleichzeitig eine gute Anbindung an die Stadt gewährleistet ist.

Energieausweis

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Grundrisse



Impressionen



Ausstattungsbeschreibung

- hochwertiges Eichen-Echtholzparkett
- effiziente Fußbodenheizung
- Bad mit Badewanne und Dusche
- großzügiger Balkon vorhanden
- Kellerabteil dazugehörig
- ein Stellplatz inklusive

Sonstiges

Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag. Gerichtsstand ist Chemnitz. Vertretungsberechtigter: Ayla Blaschke; Handelsregister: Chemnitz; Handelsregisternummer: HRB 33724; Berufskammer: RDM Sachsen; Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung. Unser Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Änderungen, Irrtümer und anderweitige/r Verkauf/Vermietung bleiben vorbehalten. Das Exposé dient ausschließlich der Vorabinformation.

*großzügige 3,5-Raum-Wohnung:
ein echtes Schmuckstück*



W O H N U N G
V O N W Ö H R M A N N

✓ Ankleidezimmer

✓ Gäste-WC und HWR

✓ geräumiger offener Wohnbereich

✓ LED-Lichtleiste

Steuervorteile sichern: Sanierter Altbau mit Sonder- Afa & KfW 70 WPB

📍 Waldenburger Straße 3 in 09212 Limbach-
Oberfrohna



Objektinformationen

3,5
Zimmer

2
Badezimmer

Wohnfläche in m²:
104,35

Vermietungsstand:
Bezugsfrei

Kaufpreis
€ 337.000,00

Objektnummer:	2524-E-K-LO-W-ETW	Zimmer:	3,5
Objektart:	Etagenwohnung	Wohnfläche ca.:	104,35 m ²
PLZ:	09212	Kaltmiete IST p.a.:	0,00 Euro
Ort:	Limbach-Oberfrohna	Rendite IST:	0,00 %
Stadtteil:	Oberfrohna	Kaltmiete SOLL p.a.:	14.108,16 Euro
Kulturdenkmal:	Nein	Rendite SOLL:	4,19 %
Stellplätze:	2	Kaufpreis/m ² :	3.229,52 Euro
Baujahr:	1890	Vermietungsstand:	Bezugsfrei
Etage:	Dachgeschoss	Honorar zzgl. MwSt.:	0,00 Euro

Über den Standort

Limbach-Oberfrohna, eine Kreisstadt im Landkreis Zwickau mit ca. 24.000 Einwohnern, überzeugt durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung. Über die Autobahnen A4 und A72 sind Städte wie Chemnitz, Leipzig und Dresden gut erreichbar. Besonders Chemnitz, die Kulturhauptstadt 2025 und ein beeindruckendes Wirtschaftszentrum Deutschlands, liegt etwa 15 Minuten entfernt. In den vergangenen Jahren hat sich Limbach-Oberfrohna zu einer modernen Stadt entwickelt. Die Ansiedlung renommierter Unternehmen unterstreicht die dynamische Entwicklung, die auch in Zukunft fortgesetzt wird. Ein wirtschaftlicher Vorteil ist die hohe einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf, die in Limbach-Oberfrohna über dem sächsischen Landesdurchschnitt liegt.



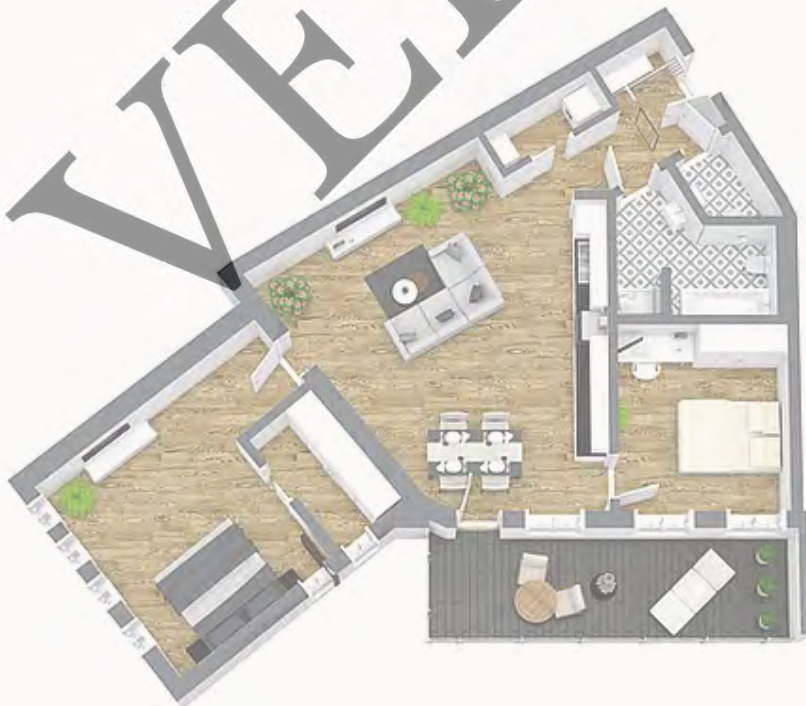
Objektbeschreibung

Hier entsteht für Sie eine geräumige 3,5-Raum-Wohnung mit einer Fläche von ca. 128 m². Die großzügigen Räume vermitteln nicht nur ein herrschaftliches Wohngefühl, sondern bieten auch attraktive Möglichkeiten für potenzielle Mieter. Neben der KfW-Förderung von bis zu 37.500 € profitieren Kapitalanleger zudem von der 5 % Sonder-AfA. Deckenspots in den Fluren, im Bad und in der Küche schaffen eine angenehme Atmosphäre, während unter dem Echtholzparkett und in allen anderen Räumen eine Fußbodenheizung verlegt wurde. Die offene Wohnküche vermittelt einen großzügigen Eindruck und eignet sich hervorragend für gesellige Zusammenkünfte. Das Badezimmer ist mit exquisiten Ornamentfliesen sowie Dusche und Badewanne ausgestattet. Zusätzlich steht ein praktisches Gäste-WC zur Verfügung. Der dritte Raum bietet je nach Bedarf ausreichend Platz für die Gestaltung eines Kinder- oder Arbeitszimmers. Vom großen Balkon aus genießen Sie einen wundervollen Blick in die Natur.

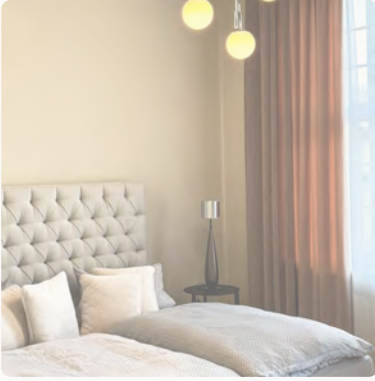
Energieausweis

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Grundrisse



Impressionen



Ausstattungsbeschreibung

- 37.500 € KfW-Zuschuss
- für Kapitalanleger 5% Sonder-AfA gemäß Wachstumschancengesetz
- Echtholzparkett Eiche
- Fußbodenheizung
- LED-Deckenspots als Grundbeleuchtung in Küche, Bad und Flur
- inklusive zwei Außenstellplätze als Teileigentum

Hinweis

Die von uns angebotenen Leistungen basieren auf den Informationen, die wir vom Eigentümer oder Verkäufer/Vermieter des Grundstücks erhalten haben. Wir können jedoch nicht für deren Richtigkeit und Vollständigkeit garantieren. Unser Angebot ist unverbindlich und kann jederzeit geändert werden - Irrtum vorbehalten. Bitte beachten Sie: Das Exposé dient lediglich zur Vorabinformation und stellt kein verbindliches Kauf- bzw. Mietangebot dar.

Sonstiges

Beim Kaufvertragsabschluss entsteht ein Honoraranspruch in Höhe des im Exposé genannten Preises. Dieses Honorar ist auch fällig, wenn ein Dritter durch unbefugte Weitergabe des Angebots oder über eine Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaft des Angebotsempfängers den Kaufvertrag abschließt. Wir weisen darauf hin, dass wir auch für die Verkäuferseite gegen Entgelt tätig sind. Angaben, Abmessungen und Preise in diesem Angebot stammen teilweise von Dritten; eine Haftung hierfür ist ausgeschlossen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Rechtsgrundlage ist der notariell abgeschlossene Kaufvertrag, Gerichtsstand ist Chemnitz.

Stilvolle 3,5-Raum-Wohnung in aufstrebendem Viertel – Ihr neues Zuhause!

📍 Waldenburgerstraße 3 in 09212 Limbach-
Oberfrohna



Objektinformationen

3,5
Zimmer

2
Badezimmer

Wohnfläche ca.:
104,35

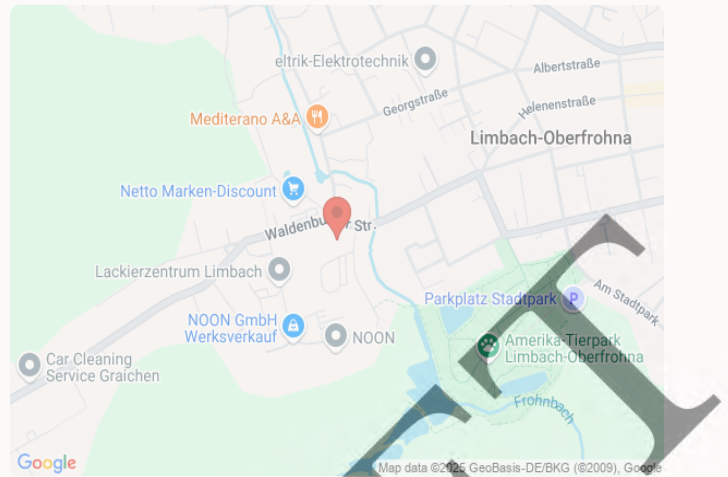
Bezugsfrei ab: Nach
Vereinbarung

Kaltmiete
€ 1.175,68

Objektnummer:	2549-E-M-LO-W-MW	Zimmer:	3,5
Objektart:	Etagenwohnung	Wohnfläche ca.:	104,35 m²
PLZ:	09212	Kaltmiete:	1.175,68 Euro
Ort:	Limbach-Oberfrohna	Nebenkosten:	286,96 Euro
Stadtteil:	Oberfrohna	Warmmiete pro Monat:	1.462,64 Euro
Baujahr:	1890	Kautions:	2.351,36 Euro
Etage:	Dachgeschoss	Stellplatz:	Parkplatz im Freien

Über den Standort

Limbach-Oberfrohna vereint die Vorteile einer ruhigen Wohnlage mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte. Dank der schnellen Erreichbarkeit von Chemnitz, Zwickau, Leipzig und Dresden über die A4 und A72 genießen Sie alle Vorzüge der urbanen Zentren, während Sie gleichzeitig in einer grünen und ruhigen Umgebung leben. Die Wohnung befindet sich in einer besonders attraktiven Lage, nur einen kurzen Spaziergang vom Stadtpark entfernt und grenzt direkt an ein Naturschutzgebiet. Einkaufsmöglichkeiten, Lebensmittelgeschäfte und weitere wichtige Angebote liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe, sodass Sie alles, was Sie für den Alltag brauchen, schnell erreichen können.



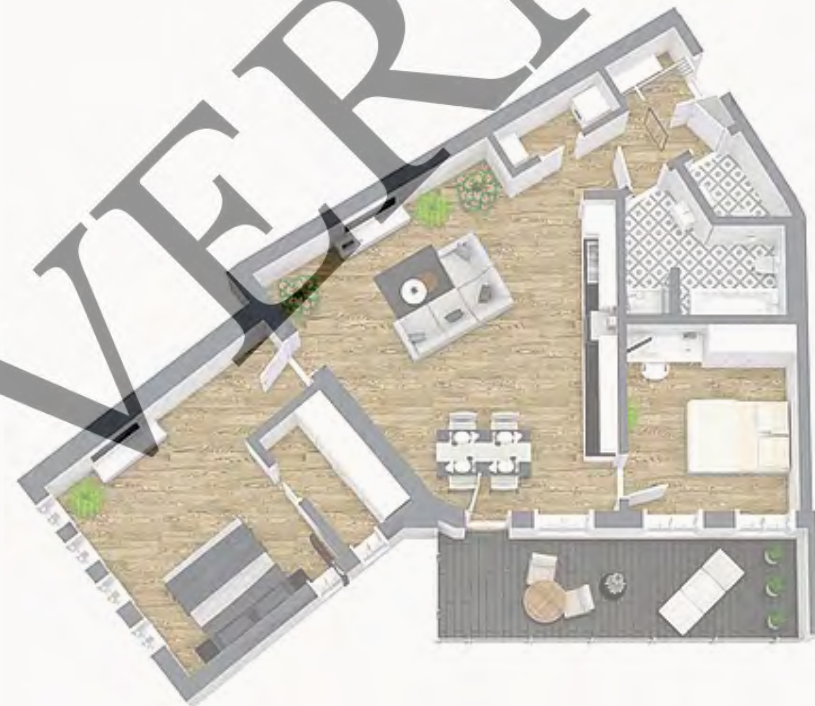
Objektbeschreibung

In der ehemaligen Textilfabrik erwartet Sie eine traumhafte 3,5-Raum-Wohnung, die Ihnen ein attraktives Wohnambiente bietet. Durch den Flur gelangen Sie in das einladende Wohnzimmer mit großzügiger offener Wohnküche, die ideal für gesellige Abende oder entspannte Familienzeiten ist. Die Wärme wird über eine Fußbodenheizung mit digitalen Wärmeregler gesteuert, die sich denkbar einfach bedienen lässt. Die Wohnung verfügt über zwei separate Bäder mit hochwertigen Fliesen: Eines ist mit einer Dusche sowie einer Badewanne ausgestattet, während das zweite Badezimmer als Gäste-WC gestaltet ist und sich neben dem Hauptbad befindet. Das Schlafzimmer bietet eine integrierte Ankleide, die ausreichend Platz zum Verstauen Ihrer Kleidungsstücke und anderer Gegenstände bietet. Der neu errichtete und großzügige Balkon lädt mit einem erstklassigen Blick ins Grüne ein. Diese Wohnung stellt nicht nur einen luxuriösen Wohnraum dar, sondern erfüllt auch höchste Ansprüche an modernes Wohnen.

Energieausweis

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Grundrisse



Impressionen



Ausstattungsbeschreibung

- Echtholzparkett in Eiche mit Fußbodenheizung
- Hochwertige Badezimmerausstattung von Villeroy & Boch sowie Grohe
- großzügiger Balkon
- LED-Deckenspots als Grundbeleuchtung in Küche, Bad und Flur
- W-LAN-Video-Gegensprechanlage
- inklusive zwei Außenstellplätze

Sonstiges

Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag. Gerichtsstand ist Chemnitz. Vertretungsberechtigter: Ayla Blaschke; Handelsregister: Chemnitz; Handelsregisternummer: HRB 33724; Berufskammer: RDM Sachsen; Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung. Unser Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Änderungen, Irrtümer und anderweitige/r Verkauf/Vermietung bleiben vorbehalten. Das Exposé dient ausschließlich der Vorabinformation.

”
*Individuelle 4-Raum-Wohnung
mit riesiger ebenerdiger Dusche*



W O H N U N G
V O N W O L F F E R S D O R F

- ✓ offener Wohnbereich
- ✓ Viel Platz auf Wenig Raum
- ✓ Bad und Gäste-WC
- ✓ Balkon am Schlafzimmer



Ihr neues Zuhause mit
Zuschuss: Bis zu 37.500 €
KfW-Förderung & 5 % Sonder-
AfA sichern!

📍 Waldenburger Straße 3 in 09212 Limbach-
Oberfrohna



Objektinformationen

4
Zimmer

2
Badezimmer

Wohnfläche in m²:
94,98

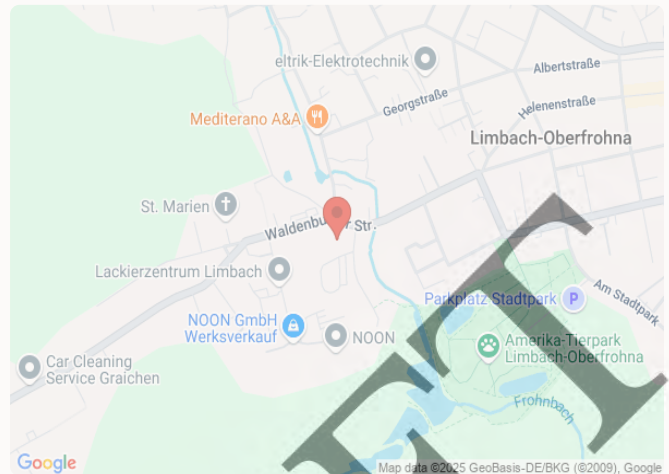
Vermietungsstand:
Bezugsfrei

Kaufpreis
€ 307.440,00

Objektnummer:	2525-E-K-LO-W-ETW	Zimmer:	4
Objektart:	Etagenwohnung	Wohnfläche ca.:	94,98 m ²
PLZ:	09212	Kaltmiete IST p.a.:	0,00 Euro
Ort:	Limbach-Oberfrohna	Rendite IST:	0 %
Stadtteil:	Oberfrohna	Kaltmiete SOLL p.a.:	12.927,48 Euro
Kulturdenkmal:	Nein	Rendite SOLL:	4,2 %
Stellplätze:	2	Kaufpreis/m ² :	3.236,89 Euro
Baujahr:	1890	Vermietungsstand:	Bezugsfrei
Etage:	Dachgeschoss	Honorar zzgl. MwSt.:	0,00 Euro

Über den Standort

Limbach-Oberfrohna vereint die Vorteile einer ruhigen Wohnlage mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte. Dank der schnellen Erreichbarkeit von Chemnitz, Zwickau, Leipzig und Dresden über die A4 und A72 genießen Sie alle Vorzüge der urbanen Zentren, während Sie gleichzeitig in einer grünen und ruhigen Umgebung leben. Das Haus befindet sich in einer besonders attraktiven Lage, nur einen kurzen Spaziergang vom Naturschutzgebiet entfernt und grenzt direkt am Stadtpark an. Einkaufsmöglichkeiten, Lebensmittelgeschäfte und weitere wichtige Angebote liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe, sodass Sie alles, was Sie für den Alltag brauchen, schnell erreichen können.



Objektbeschreibung

Die geschichtsträchtige Fabrik beinhaltet einen Wohnraum mit 4 exklusiven Räumen und einer großzügigen Fläche von ca. 94,98 m². Bei der Sanierung kommen hochwertige Materialien zum Einsatz. Diese Wohnung stellt nicht nur einen luxuriösen Wohnraum dar, sondern auch eine hervorragende Investitionsmöglichkeit in einem aufstrebenden Gebiet. Zusätzlich zu der KfW-Förderung von bis zu 37.500 € können Kapitalanleger von der 5 % Sonder-AfA profitieren. Der Eingangsbereich grenzt unmittelbar an den großzügigen Wohnbereich mit offener Küche – hier haben Sie die Möglichkeit, Ihre Kochkünste zu entfalten und gesellige Abende zu genießen. Das große Schlafzimmer bietet einen direkten Zugang zum Balkon, auf dem Sie einen guten Start in den Tag genießen können. Die Badezimmer sind mit hochwertiger Ausstattung von Villeroy & Boch sowie Grohe versehen. Zusätzlich werden Heizkörper für Handtücher im Badezimmer installiert. Echtholzparkett und Fußbodenheizung sorgen für Wohlfühlklima.

Energieausweis

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Grundrisse



Impressionen



Ausstattungsbeschreibung

- für Kapitalanleger 5% Sonder-AfA gemäß Wachstumschancengesetz
- 37.500 € KfW-Zuschuss
- Echtholzparkett Eiche sowie Fußbodenheizung
- LED-Deckenspots als Grundbeleuchtung in Küche, Bad und Flur
- W-LAN-Video-Gegensprechanlage
- inklusive zwei Außenstellplätze als Sondernutzungsrecht

Hinweis

Die von uns angebotenen Leistungen basieren auf den Informationen, die wir vom Eigentümer oder Verkäufer/Vermieter des Grundstücks erhalten haben. Wir können jedoch nicht für deren Richtigkeit und Vollständigkeit garantieren. Unser Angebot ist unverbindlich und kann jederzeit geändert werden - Irrtum vorbehalten. Bitte beachten Sie: Das Exposé dient lediglich zur Vorabinformation und stellt kein verbindliches Kauf- bzw. Mietangebot dar.

Sonstiges

Beim Kaufvertragsabschluss entsteht ein Honoraranspruch in Höhe des im Exposé genannten Preises. Dieses Honorar ist auch fällig, wenn ein Dritter durch unbefugte Weitergabe des Angebots oder über eine Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaft des Angebotsempfängers den Kaufvertrag abschließt. Wir weisen darauf hin, dass wir auch für die Verkäuferseite gegen Entgelt tätig sind. Angaben, Abmessungen und Preise in diesem Angebot stammen teilweise von Dritten; eine Haftung hierfür ist ausgeschlossen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Rechtsgrundlage ist der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Gerichtsstand ist Chemnitz.



Wohnen mit Stil: Exklusive 4,5-Zimmer-Wohnung in geschichtsträchtiger Umgebung!

📍 Waldenburger Straße 3 in 09212 Limbach-Oberfrohna



Objektinformationen

4,5
Zimmer

2
Badezimmer

Wohnfläche ca.:
94,98

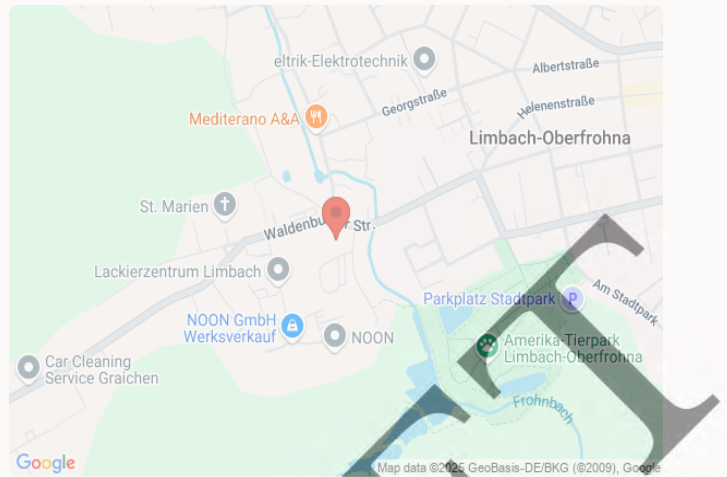
Bezugsfrei ab: Nach
Vereinbarung

Kaltmiete
€ 1.077,29

Objektnummer:	2550-E-M-LO-W-MW	Zimmer:	4,5
Objektart:	Etagenwohnung	Wohnfläche ca.:	94,98 m²
PLZ:	09212	Kaltmiete:	1.077,29 Euro
Ort:	Limbach-Oberfrohna	Nebenkosten:	237,45 Euro
Stadtteil:	Oberfrohna	Warmmiete pro Monat:	1.314,74 Euro
Baujahr:	1890	Kaution:	1.994,58 Euro
Etage:	Dachgeschoss	Stellplatz:	Parkplatz im Freien

Über den Standort

Limbach-Oberfrohna vereint die Vorteile einer ruhigen Wohnlage mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte. Dank der schnellen Erreichbarkeit von Chemnitz, Zwickau, Leipzig und Dresden über die A4 und A72 genießen Sie alle Vorzüge der urbanen Zentren, während Sie gleichzeitig in einer grünen und ruhigen Umgebung leben. Das Haus befindet sich in einer besonders attraktiven Lage, nur einen kurzen Spaziergang vom Naturschutzgebiet entfernt und grenzt direkt am Stadtpark an. Einkaufsmöglichkeiten, Lebensmittelgeschäfte und weitere wichtige Angebote liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe, sodass Sie alles, was Sie für den Alltag brauchen, schnell erreichen können.



Objektbeschreibung

In der geschichtsträchtigen Fabrik erwartet Sie ein Wohnraum mit 4 exklusiven Räumen und einer Fläche von ca. 94,98 m². Der Eingangsbereich führt direkt in den großzügigen Wohnbereich mit offener Küche – ideal für alle, die gerne kochen und gesellige Abende verbringen möchten. Das große Schlafzimmer bietet Ihnen zusätzlich einen direkten Zugang zum Balkon, auf dem Sie entspannt in den Tag starten können. Die Badezimmer sind mit hochwertiger Ausstattung sowie Heizkörper für Handtücher ausgestattet. In der gesamten Wohnung verlegt, sorgt das attraktive Echtholzparkett zusammen mit der darunter liegenden Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima. Dieser Wohnraum vereint historischen Charme mit modernem Komfort und wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden!

Energieausweis

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Grundrisse



Impressionen



Ausstattungsbeschreibung

- Echtholzparkett in Eiche mit Fußbodenheizung
- Badezimmersausstattung von Villeroy & Boch sowie Grohe
- LED-Deckenspots als Grundbeleuchtung in Küche, Bad und Flur
- großzügiger Balkon
- WLAN-Video-Gegensprechanlage
- zwei Außenstellplätze für 80,00€ monatlich sind in der Kaltmiete inkludiert

Sonstiges

Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag. Gerichtsstand ist Chemnitz. Vertretungsberechtigter: Ayla Blaschke; Handelsregister: Chemnitz; Handelsregisternummer: HRB 33724; Berufskammer: RDM Sachsen; Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung. Unser Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Änderungen, Irrtümer und anderweitige/r Verkauf/Vermietung bleiben vorbehalten. Das Exposé dient ausschließlich der Vorabinformation.



*Die 3,5-Raum-Wohnung
mit dem gewissen Etwas*



W O H N U N G
V O N T A N G E L

- ✓ Eigener Gartenanteil
- ✓ Zwei Bäder mit Dusche
- ✓ offene Küche
- ✓ extra HWR

Stilvolles Wohnen in Limbach-Oberfrohna: Jetzt KfW 70 & 5% Sonder-AfA Vorteile sichern!

📍 Waldenburger Straße 3 in 09212 Limbach-Oberfrohna



Objektinformationen

3,5
Zimmer

2
Badezimmer

Wohnfläche in m²:
116,72

Vermietungsstand:
Bezugsfrei

Kaufpreis
€ 374.832,00

Objektnummer:	2556-E-K-LO-W-ETW	Zimmer:	3,5
Objektart:	Etagenwohnung	Wohnfläche ca.:	116,72 m²
PLZ:	09212	Kaltmiete IST p.a.:	0,00 Euro
Ort:	Limbach-Oberfrohna	Rendite IST:	0,00 %
Stadtteil:	Oberfrohna	Kaltmiete SOLL p.a.:	15.666,72 Euro
Kulturdenkmal:	Nein	Rendite SOLL:	4,18 %
Stellplätze:	2	Kaufpreis/m ² :	3.211,38 Euro
Baujahr:	1890	Vermietungsstand:	Bezugsfrei
Etage:	Hochparterre	Honorar zzgl. MwSt.:	0,00 Euro

Über den Standort

Limbach-Oberfrohna vereint die Vorteile einer ruhigen Wohnlage mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte. Dank der schnellen Erreichbarkeit von Chemnitz, Zwickau, Leipzig und Dresden über die A4 und A72 genießen Sie alle Vorzüge der urbanen Zentren, während Sie gleichzeitig in einer grünen und ruhigen Umgebung leben. Die Wohnung befindet sich in einer besonders attraktiven Lage, nur einen kurzen Spaziergang vom Stadtpark entfernt und grenzt direkt an ein Naturschutzgebiet. Einkaufsmöglichkeiten, Lebensmittelgeschäfte und weitere wichtige Angebote liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe, sodass Sie alles, was Sie für den Alltag brauchen, schnell erreichen können.



Objektbeschreibung

In direkter Nachbarschaft zum Naturschutzgebiet wird die historische Textilfabrik „Casa Nobila“ aufwendig saniert und bietet modernen Wohnraum mit historischem Charme. Diese 3,5-Raum-Wohnung überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung und stilvollen Details. Der Wohnbereich ist mit edlem Parkettboden in Eichenoptik und Fußbodenheizung ausgestattet, während die offene Wohnküche das Herzstück der Wohnung bildet. Von hier aus gelangt man in den eigenen Garten mit Terrasse und Blick ins Grüne. Das Badezimmer ist mit eleganten Fliesen, Badewanne, separater Dusche und einem Handtuchheizkörper versehen. Zusätzlich ist ein Gäste-WC mit Dusche vorhanden. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum und ein eigener Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Beide Stellplätze sind im Preis inklusive. Zusätzlich zu der KfW-Förderung von bis zu 37.500 € können Kapitalanleger von der 5 % Sonder-AfA profitieren.

Energieausweis

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Grundrisse



Impressionen



Ausstattungsbeschreibung

- 37.500 € KfW-Zuschuss & zusätzlich für Kapitalanleger 5% Sonder-AfA möglich
- hochwertiges Echtholzparkett in Eiche & Fußbodenheizung in allen Räumen
- Badezimmer mit Badewanne & Dusche
- zusätzliches Gäste-WC vorhanden
- Zugang zum eigenen Garten mit Süd-Ost-Ausrichtung
- zwei Außenstellplätze im Preis inklusive

Hinweis

Die von uns angebotenen Leistungen basieren auf den Informationen, die wir vom Eigentümer oder Verkäufer/Vermieter des Grundstücks erhalten haben. Wir können jedoch nicht für deren Richtigkeit und Vollständigkeit garantieren. Unser Angebot ist unverbindlich und kann jederzeit geändert werden - Irrtum vorbehalten. Bitte beachten Sie: Das Exposé dient lediglich zur Vorabinformation und stellt kein verbindliches Kauf- bzw. Mietangebot dar.

Sonstiges

Beim Kaufvertragsabschluss entsteht ein Honoraranspruch in Höhe des im Exposé genannten Preises. Dieses Honorar ist auch fällig, wenn ein Dritter durch unbefugte Weitergabe des Angebots oder über eine Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaft des Angebotsempfängers den Kaufvertrag abschließt. Wir weisen darauf hin, dass wir auch für die Verkäuferseite gegen Entgelt tätig sind. Angaben, Abmessungen und Preise in diesem Angebot stammen teilweise von Dritten; eine Haftung hierfür ist ausgeschlossen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Rechtsgrundlage ist der notariell abgeschlossene Kaufvertrag, Gerichtsstand ist Chemnitz.



Stilvolles Wohnen in Limbach-Oberfrohna: Erstbezug nach Sanierung in Ihrer neuen 3,5-Raum Wohnung

📍 Waldenburger Straße 3 in 09212 Limbach-Oberfrohna



Objektinformationen

3,5
Zimmer

2
Badezimmer

Wohnfläche ca.:
116,72

Bezugsfrei ab: Nach
Vereinbarung

Kaltmiete
€ 1.305,56

Objektnummer:	2712-E-M-LO-W-MW	Zimmer:	3,5
Objektart:	Etagenwohnung	Wohnfläche ca.:	116,72 m²
PLZ:	09212	Kaltmiete:	1.305,56 Euro
Ort:	Limbach-Oberfrohna	Nebenkosten:	256,78 Euro
Stadtteil:	Oberfrohna	Warmmiete pro Monat:	1.562,34 Euro
Baujahr:	1890	Kautions:	2.451,12 Euro
Etage:	Hochparterre	Stellplatz:	Parkplatz im Freien

Über den Standort

Limbach-Oberfrohna vereint die Vorteile einer ruhigen Wohnlage mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte. Dank der schnellen Erreichbarkeit von Chemnitz, Zwickau, Leipzig und Dresden über die A4 und A72 genießen Sie alle Vorzüge der urbanen Zentren, während Sie gleichzeitig in einer grünen und ruhigen Umgebung leben. Das Haus befindet sich in einer besonders attraktiven Lage, nur einen kurzen Spaziergang vom Naturschutzgebiet entfernt und grenzt direkt am Stadtpark an. Einkaufsmöglichkeiten, Lebensmittelgeschäfte und weitere wichtige Angebote liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe, sodass Sie alles, was Sie für den Alltag brauchen, schnell erreichen können.



Objektbeschreibung

In direkter Nachbarschaft zum Naturschutzgebiet wird die historische Textilfabrik „Casa Nobila“ aufwendig saniert und bietet modernen Wohnraum mit historischem Charme. Diese 3,5-Raum-Wohnung überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung und stilvollen Details. Der Wohnbereich ist mit edlem Parkettboden in Eichenoptik und Fußbodenheizung ausgestattet, während die offene Wohnküche das Herzstück der Wohnung bildet. Von hier aus gelangt man in den eigenen Garten mit Terrasse und Blick ins Grüne. Das Badezimmer ist mit eleganten Fliesen, Badewanne, separater Dusche und einem Handtuchheizkörper versehen. Zusätzlich ist ein Gäste-WC mit Dusche vorhanden. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum und ein eigener Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Beide Stellplätze sind in der Kaltmiete inklusive.

Energieausweis

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Grundrisse



Impressionen



Ausstattungsbeschreibung

- hochwertiges Echtholzparkett in Eiche & Fußbodenheizung in allen Räumen
- Badezimmer mit Badewanne & Dusche
- zusätzliches Gäste-WC vorhanden
- Zugang zum eigenen Garten mit Süd-Ost-Ausrichtung
- zwei Außenstellplätze für je 40€ in der Kaltmiete inklusive

Sonstiges

Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag. Gerichtsstand ist Chemnitz. Vertretungsberechtigter: Ayla Blaschke; Handelsregister: Chemnitz; Handelsregisternummer: HRB 33724; Berufskammer: RDM Sachsen; Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung. Unser Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Änderungen, Irrtümer und anderweitige/r Verkauf/Vermietung bleiben vorbehalten. Das Exposé dient ausschließlich der Vorabinformation.

*Traumhafte 4,5-Raum-Wohnung
mit Eigenheimcharakter*



W O H N U N G
V O N T A U B A D E L

- ✓ eigener Zugang von außen
- ✓ praktischer Home-Office-Bereich
- ✓ Badezimmer mit Platz für eine Sauna
- ✓ Schlafzimmer mit Ankleide

Ihr Eigenheim mit Garten: Bis zu 37.500€ Zuschuss & zinsgünstige Kredite sichern!

📍 Waldenburger Straße 3 in 09212 Limbach-Oberfrohna



Objektinformationen

4,5
Zimmer

2
Badezimmer

Wohnfläche in m²:
180,51

Vermietungsstand:
Bezugsfrei

Kaufpreis
€ 572.581,00

Objektnummer:	2534-E-K-LO-W-ETW	Zimmer:	4,5
Objektart:	Etagenwohnung	Wohnfläche ca.:	180,51 m²
PLZ:	09212	Kaltmiete IST p.a.:	0,00 Euro
Ort:	Limbach-Oberfrohna	Rendite IST:	0,00 %
Stadtteil:	Oberfrohna	Kaltmiete SOLL p.a.:	23.704,32 Euro
Kulturdenkmal:	Nein	Rendite SOLL:	4,14 %
Stellplätze:	2	Kaufpreis/m ² :	3.172,02 Euro
Baujahr:	1890	Vermietungsstand:	Bezugsfrei
Etage:	Hochparterre	Honorar zzgl. MwSt.:	0,00 Euro

Über den Standort

Limbach-Oberfrohna vereint die Vorteile einer ruhigen Wohnlage mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte. Dank der schnellen Erreichbarkeit von Chemnitz, Zwickau, Leipzig und Dresden über die A4 und A72 genießen Sie alle Vorzüge der urbanen Zentren, während Sie gleichzeitig in einer grünen und ruhigen Umgebung leben. Die Wohnung befindet sich in einer besonders attraktiven Lage, nur einen kurzen Spaziergang vom Stadtpark entfernt und grenzt direkt an ein Naturschutzgebiet. Einkaufsmöglichkeiten, Lebensmittelgeschäfte und weitere wichtige Angebote liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe, sodass Sie alles, was Sie für den Alltag brauchen, schnell erreichen können.



Objektbeschreibung

Diese großzügige, ca. 180,51 m² große 4,5-Zimmer-Wohnung bietet eine attraktive Investitionsmöglichkeit mit 5 % Sonder-AfA (nur für Kapitalanleger) und 37.500 € KfW-Förderung dank KfW 70 WPB. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachten Raumaufteilung und bietet ein Loft ähnliches Raumgefühl. Der weitläufige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Zuhauses. Drei weitere Zimmer lassen sich individuell als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen. Das Hauptbad verfügt über eine Badewanne und eine Dusche. Ergänzt wird das Angebot durch ein Gäste-WC. Ein Hauswirtschaftsraum bietet Platz für Waschmaschine und Trockner. Ein Highlight ist der ca. 59 m² große Garten, wovon ca. 28 m² als Terrasse genutzt werden können. Zusätzlich gehört ein Kellerabteil zur Wohnung. Zwei Stellplätze können für jeweils 40,00 € monatlich vermietet werden. Die Wohnung verbindet modernes Wohnen mit einer ruhigen Umgebung.

Energieausweis

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Grundrisse



Impressionen



Ausstattungsbeschreibung

- 5% Sonder-AfA gemäß Wachstumschancengesetz (nur für Kapitalanleger)
- 37.500 € KfW-Zuschuss
- Erstbezug nach Topsanierung
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- ca. 59 m² großer Garten mit Terrasse
- zwei Außenstellplätze als Sondernutzungsrechte inklusive

Hinweis

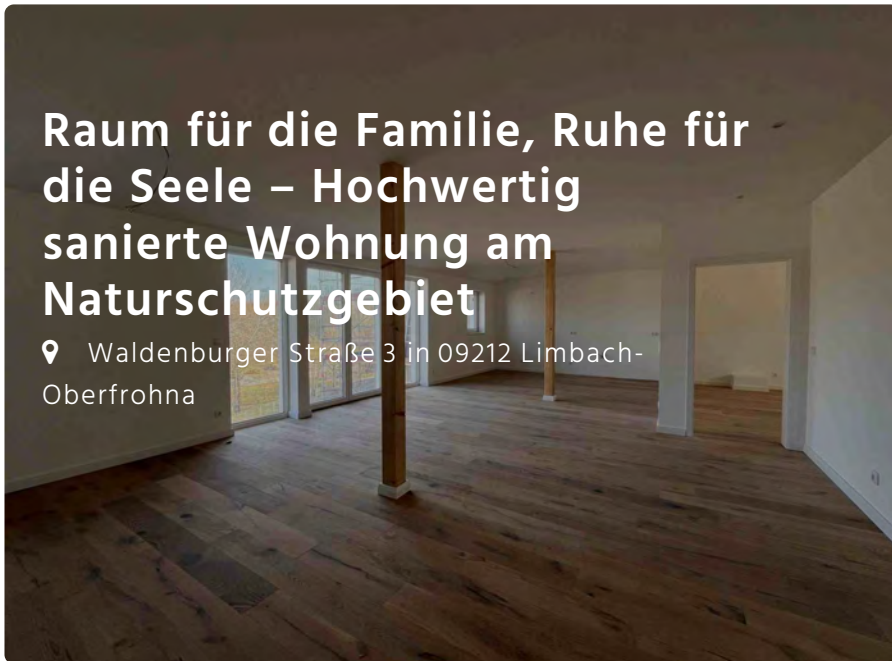
Die von uns angebotenen Leistungen basieren auf den Informationen, die wir vom Eigentümer oder Verkäufer/Vermieter des Grundstücks erhalten haben. Wir können jedoch nicht für deren Richtigkeit und Vollständigkeit garantieren. Unser Angebot ist unverbindlich und kann jederzeit geändert werden - Irrtum vorbehalten. Bitte beachten Sie: Das Exposé dient lediglich zur Vorabinformation und stellt kein verbindliches Kauf- bzw. Mietangebot dar.

Sonstiges

Beim Kaufvertragsabschluss entsteht ein Honoraranspruch in Höhe des im Exposé genannten Preises. Dieses Honorar ist auch fällig, wenn ein Dritter durch unbefugte Weitergabe des Angebots oder über eine Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaft des Angebotsempfängers den Kaufvertrag abschließt. Wir weisen darauf hin, dass wir auch für die Verkäuferseite gegen Entgelt tätig sind. Angaben, Abmessungen und Preise in diesem Angebot stammen teilweise von Dritten; eine Haftung hierfür ist ausgeschlossen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Rechtsgrundlage ist der notariell abgeschlossene Kaufvertrag, Gerichtsstand ist Chemnitz.

Raum für die Familie, Ruhe für die Seele – Hochwertig sanierte Wohnung am Naturschutzgebiet

📍 Waldenburger Straße 3 in 09212 Limbach-Oberfrohna



Objektinformationen

4,5
Zimmer

2
Badezimmer

Wohnfläche ca.:
180,51

Bezugsfrei ab: Nach
Vereinbarung

Kaltmiete
€ 1.975,36

Objektnummer:	2714-E-M-LO-W-MW	Zimmer:	4,5
Objektart:	Etagenwohnung	Wohnfläche ca.:	180,51 m²
PLZ:	09212	Kaltmiete:	1.975,36 Euro
Ort:	Limbach-Oberfrohna	Nebenkosten:	397,12 Euro
Stadtteil:	Oberfrohna	Warmmiete pro Monat:	2.372,48 Euro
Baujahr:	1890	Kautions:	3.790,72 Euro
Etage:	Hochparterre	Stellplatz:	Parkplatz im Freien

Über den Standort

Limbach-Oberfrohna vereint die Vorteile einer ruhigen Wohnlage mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte. Dank der schnellen Erreichbarkeit von Chemnitz, Zwickau, Leipzig und Dresden über die A4 und A72 genießen Sie alle Vorzüge der urbanen Zentren, während Sie gleichzeitig in einer grünen und ruhigen Umgebung leben. Das Haus befindet sich in einer besonders attraktiven Lage, nur einen kurzen Spaziergang vom Naturschutzgebiet entfernt und grenzt direkt am Stadtpark an. Einkaufsmöglichkeiten, Lebensmittelgeschäfte und weitere wichtige Angebote liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe, sodass Sie alles, was Sie für den Alltag brauchen, schnell erreichen können.



Objektbeschreibung

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachten Raumaufteilung und bietet ein Loft ähnliches Raumgefühl. Der weitläufige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Zuhauses. Drei weitere Zimmer lassen sich individuell als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen. Das Hauptbad verfügt über eine Badewanne und eine Dusche. Ergänzt wird das Angebot durch ein Gäste-WC. Ein Hauswirtschaftsraum bietet Platz für Waschmaschine und Trockner. Ein Highlight ist der ca. 60 m² große Garten, wovon ca. 28qm als Terrasse genutzt werden können. Zusätzlich gehört ein Kellerabteil zur Wohnung. Zwei Stellplätze sind in der Kaltmiete inklusive. Die Wohnung verbindet modernes Wohnen mit einer ruhigen Umgebung.

Energieausweis

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Grundrisse



Impressionen



Ausstattungsbeschreibung

- Erstbezug nach Topsanierung
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne sowie Dusche
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- ca. 60 qm großer Garten mit Terrasse
- zwei Außenstellplätze für 80 € in der Kaltmiete inklusive

Sonstiges

Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag. Gerichtsstand ist Chemnitz. Vertretungsberechtigter: Ayla Blaschke; Handelsregister: Chemnitz; Handelsregisternummer: HRB 33724; Berufskammer: RDM Sachsen; Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung. Unser Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Änderungen, Irrtümer und anderweitige/r Verkauf/Vermietung bleiben vorbehalten. Das Exposé dient ausschließlich der Vorabinformation.

*Hinreißende 2,5-Raum-Wohnung
mit Charme*

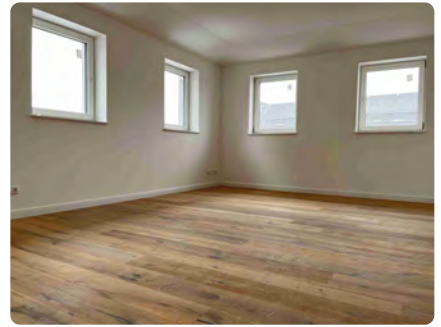


W O H N U N G
V O N T A U B E N H E I M

- ✓ eigener Zugang von außen
- ✓ offene Wohnküche
- ✓ große ebenerdige Dusche
- ✓ eigene Terrasse

Steuern sparen & profitieren: 5 % Sonder-AfA & KfW- Zuschuss bis 37.500 €

📍 Waldenburger Straße 3 in 09212 Limbach-
Oberfrohna



Objektinformationen

2,5
Zimmer

1
Badezimmer

Wohnfläche in m²:
77,46

Vermietungsstand:
Bezugsfrei

Kaufpreis
€ 246.626,00

Objektnummer:	2559-E-K-LO-W-ETW	Zimmer:	2,5
Objektart:	Etagenwohnung	Wohnfläche ca.:	77,46 m²
PLZ:	09212	Kaltmiete IST p.a.:	0,00 Euro
Ort:	Limbach-Oberfrohna	Rendite IST:	0,00 %
Stadtteil:	Oberfrohna	Kaltmiete SOLL p.a.:	10.239,96 Euro
Kulturdenkmal:	Nein	Rendite SOLL:	4,15 %
Stellplätze:	1	Kaufpreis/m ² :	3.183,91 Euro
Baujahr:	1890	Vermietungsstand:	Bezugsfrei
Etage:	Hochparterre	Honorar zzgl. MwSt.:	0,00 Euro

Über den Standort

Limbach-Oberfrohna, eine Kreisstadt im Landkreis Zwickau mit ca. 24.000 Einwohnern, überzeugt durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung. Über die Autobahnen A4 und A72 sind Städte wie Chemnitz, Leipzig und Dresden gut erreichbar. Besonders Chemnitz, die Kulturhauptstadt 2025 und ein beeindruckendes Wirtschaftszentrum Deutschlands, liegt etwa 15 Minuten entfernt. In den vergangenen Jahren hat sich Limbach-Oberfrohna zu einer modernen Stadt entwickelt. Die Ansiedlung renommierter Unternehmen unterstreicht die dynamische Entwicklung, die auch in Zukunft fortgesetzt wird. Ein wirtschaftlicher Vorteil ist die hohe einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf, die in Limbach-Oberfrohna über dem sächsischen Landesdurchschnitt liegt.



Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte 2,5-Raum-Wohnung mit ca. 77,46 m² Wohnfläche in exklusiver Lage direkt am Stadtpark vereint sie modernes Wohnen mit dem Charme eines historischen Altbaus. Die Wohnräume überzeugen mit hochwertigem Eichen-Echtholzparkett und Fußbodenheizung, was für Wohnkomfort sorgt. Moderne Deckenspots runden das stilvolle Ambiente ab. Das Tageslichtbadezimmer mit großer Dusche bietet eine hochwertige Ausstattung mit modernen Fliesen. Zusätzlich zum HWR ist ein separater Gardarobenraum vorhanden. Besonders erwähnenswert ist der eigene Wohnungszugang über den zugehörigen Garten mit Terrasse. Der PKW-Stellplatz ist im Preis inklusive. Zusätzlich zu der KfW-Förderung von bis zu 37.500 € können Kapitalanleger von der 5 % Sonder-AfA profitieren.

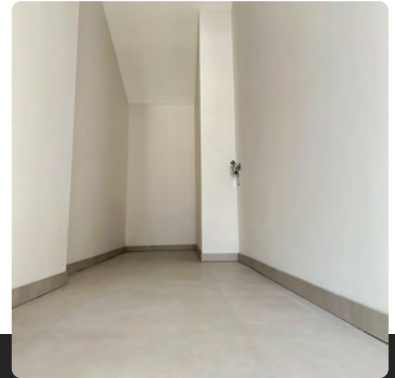
Energieausweis

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Grundrisse



Impressionen



Ausstattungsbeschreibung

- 37.500 € KfW-Zuschuss & zusätzlich für Kapitalanleger 5% Sonder-AfA möglich
- eigener Wohnungszugang über den zugehörigen Garten
- hochwertiges Echtholzparkett in Eiche & Fußbodenheizung in allen Räumen
- Badezimmer mit großer Dusche
- HWR sowie separater Garderobenraum vorhanden
- ein Außenstellplatz im Preis inklusive

Hinweis

Die von uns angebotenen Leistungen basieren auf den Informationen, die wir vom Eigentümer oder Verkäufer/Vermieter des Grundstücks erhalten haben. Wir können jedoch nicht für deren Richtigkeit und Vollständigkeit garantieren. Unser Angebot ist unverbindlich und kann jederzeit geändert werden - Irrtum vorbehalten. Bitte beachten Sie: Das Exposé dient lediglich zur Vorabinformation und stellt kein verbindliches Kauf- bzw. Mietangebot dar.

Sonstiges

Beim Kaufvertragsabschluss entsteht ein Honoraranspruch in Höhe des im Exposé genannten Preises. Dieses Honorar ist auch fällig, wenn ein Dritter durch unbefugte Weitergabe des Angebots oder über eine Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaft des Angebotsempfängers den Kaufvertrag abschließt. Wir weisen darauf hin, dass wir auch für die Verkäuferseite gegen Entgelt tätig sind. Angaben, Abmessungen und Preise in diesem Angebot stammen teilweise von Dritten; eine Haftung hierfür ist ausgeschlossen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Rechtsgrundlage ist der notariell abgeschlossene Kaufvertrag, Gerichtsstand ist Chemnitz.



Objektinformationen

2,5
Zimmer

1
Badezimmer

Wohnfläche ca.:
77,46

Bezugsfrei ab: Nach
Vereinbarung

Kaltmiete
€ 853,33

Objektnummer:	2713-E-M-LO-W-MW	Zimmer:	2,5
Objektart:	Etagenwohnung	Wohnfläche ca.:	77,46 m²
PLZ:	09212	Kaltmiete:	853,33 Euro
Ort:	Limbach-Oberfrohna	Nebenkosten:	170,41 Euro
Stadtteil:	Oberfrohna	Warmmiete pro Monat:	1.023,74 Euro
Baujahr:	1890	Kaution:	1.626,66 Euro
Etage:	Hochparterre	Stellplatz:	Parkplatz im Freien

Über den Standort

Limbach-Oberfrohna vereint die Vorteile einer ruhigen Wohnlage mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte. Dank der schnellen Erreichbarkeit von Chemnitz, Zwickau, Leipzig und Dresden über die A4 und A72 genießen Sie alle Vorzüge der urbanen Zentren, während Sie gleichzeitig in einer grünen und ruhigen Umgebung leben. Das Haus befindet sich in einer besonders attraktiven Lage, nur einen kurzen Spaziergang vom Naturschutzgebiet entfernt und grenzt direkt am Stadtpark an. Einkaufsmöglichkeiten, Lebensmittelgeschäfte und weitere wichtige Angebote liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe, sodass Sie alles, was Sie für den Alltag brauchen, schnell erreichen können.



Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte 2,5-Raum-Wohnung mit ca. 77,46 m² Wohnfläche in exklusiver Lage direkt am Stadtpark vereint sie modernes Wohnen mit dem Charme eines historischen Altbaus. Die Wohnräume überzeugen mit hochwertigem Eichen-Echtholzparkett und Fußbodenheizung, was für Wohnkomfort sorgt. Moderne Deckenspots runden das stilvolle Ambiente ab. Das Tageslichtbadezimmer mit großer Dusche bietet eine hochwertige Ausstattung mit modernen Fliesen. Zusätzlich zum HWR ist ein separater Gardarobenraum vorhanden. Besonders erwähnenswert ist der eigene Wohnungszugang über den zugehörigen Garten mit Terrasse. Der PKW-Stellplatz ist in der Kaltmiete inklusive.

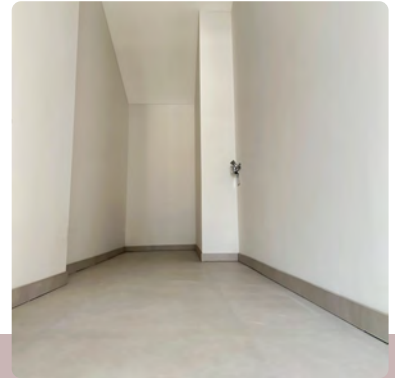
Energieausweis

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Grundrisse



Impressionen



Ausstattungsbeschreibung

- eigener Wohnungszugang über den zugehörigen Garten
- hochwertiges Echtholzparkett in Eiche & Fußbodenheizung in allen Räumen
- Badezimmer mit großer Dusche
- HWR sowie separater Garderobenraum vorhanden
- ein Außenstellplatz ist in der Kaltmiete inklusive

Sonstiges

Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag. Gerichtsstand ist Chemnitz. Vertretungsberechtigter: Ayla Blaschke; Handelsregister: Chemnitz; Handelsregisternummer: HRB 33724; Berufskammer: RDM Sachsen; Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung. Unser Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Änderungen, Irrtümer und anderweitige/r Verkauf/Vermietung bleiben vorbehalten. Das Exposé dient ausschließlich der Vorabinformation.

”
*Perfekte 4,5-Raum-Wohnung:
Wohlfühlen mit der ganzen Familie*



W O H N U N G
V O N T H E L E R

✓ privates Badezimmer mit Fenster

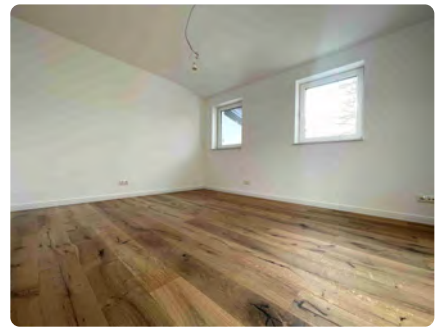
✓ offene Küche

✓ zwei gleiche Kinderzimmer

✓ heller Home-Office-Bereich

Hochwertig sanierter Altbau mit KfW-Förderung & zinsvergünstigtem Darlehen

📍 Waldenburger Straße 3 in 09212 Limbach-
Oberfrohna



Objektinformationen

4,5
Zimmer

2
Badezimmer

Wohnfläche in m²:
131,53

Vermietungsstand:
Bezugsfrei

Kaufpreis
€ 420.743,00

Objektnummer:	2531-E-K-LO-W-ETW	Zimmer:	4,5
Objektart:	Etagenwohnung	Wohnfläche ca.:	131,53 m²
PLZ:	09212	Kaltmiete IST p.a.:	0,00 Euro
Ort:	Limbach-Oberfrohna	Rendite IST:	0,00 %
Stadtteil:	Oberfrohna	Kaltmiete SOLL p.a.:	17.532,84 Euro
Kulturdenkmal:	Nein	Rendite SOLL:	4,17 %
Stellplätze:	2	Kaufpreis/m ² :	3.198,84 Euro
Baujahr:	1890	Vermietungsstand:	Bezugsfrei
Etage:	1. Obergeschoss	Honorar zzgl. MwSt.:	0,00 Euro

Über den Standort

Limbach-Oberfrohna, eine Kreisstadt im Landkreis Zwickau mit ca. 24.000 Einwohner, überzeugt durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung. Über die Autobahnen A4 und A72 sind Städte wie Chemnitz, Leipzig und Dresden gut erreichbar. Besonders Chemnitz, die Kulturhauptstadt 2025 und ein beeindruckendes Wirtschaftszentrum Deutschlands, liegt etwa 15 Minuten entfernt. In den vergangenen Jahren hat sich Limbach-Oberfrohna zu einer modernen Stadt entwickelt. Die Ansiedlung renommierter Unternehmen unterstreicht die dynamische Entwicklung, die auch in Zukunft fortgesetzt wird. Ein wirtschaftlicher Vorteil ist die hohe einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf, die in Limbach-Oberfrohna über dem sächsischen Landesdurchschnitt liegt.



Objektbeschreibung

Diese stilvoll sanierte 4,5-Raum-Wohnung mit 131,53 m² bietet eine moderne und hochwertige Ausstattung, die höchsten Wohnkomfort garantiert. Sie besticht durch Echtholzparkett in Eiche, das in allen Räumen verlegt ist, sowie eine Fußbodenheizung, die für angenehme Wärme sorgt und Heizkörper überflüssig macht. Die offene Wohnküche schafft ein großzügiges und lichtdurchflutetes Raumgefühl, während das Bad mit Wanne, Dusche und modernen Badfliesen für Erholung und Entspannung sorgt. Zusätzlich gibt es ein separates Gästebad für noch mehr Komfort. LED-Deckenspots in der Küche, im Bad und Flur setzen elegante Akzente und unterstreichen das stilvolle Ambiente. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum bietet zusätzlichen Stauraum, und der Balkon mit Westausrichtung lädt zum Verweilen in der Sonne ein. Zwei Außenstellplätze gehören ebenfalls zur Wohnung und runden das Angebot ab. Zudem können Sie von einer 5% Sonder-AfA (für Kapitalanleger) und 37.500 € KfW-Zuschuss profitieren.

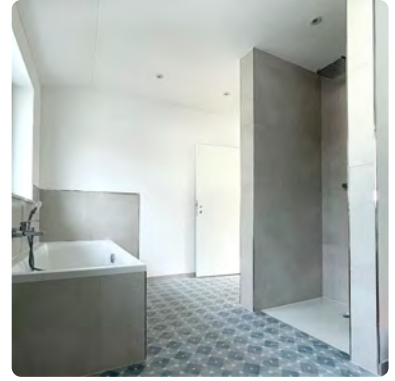
Energieausweis

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Grundrisse



Impressionen



Ausstattungsbeschreibung

- 5% Sonder-AfA (für Kapitalanleger) und 37.500 € KfW-Zuschuss
- Echtholzparkett in Eiche mit Fußbodenheizung in allen Räumen
- LED-Deckenspots in Küche, Bad und Flur
- offene Wohnküche, Gästebad, HWR und Balkon mit Westausrichtung
- Badezimmer mit Wanne, Dusche und moderne Badfliesen
- inklusive zwei Außenstellplätze als Sondernutzungsrechte

Hinweis

Die von uns angebotenen Leistungen basieren auf den Informationen, die wir vom Eigentümer oder Verkäufer/Vermieter des Grundstücks erhalten haben. Wir können jedoch nicht für deren Richtigkeit und Vollständigkeit garantieren. Unser Angebot ist unverbindlich und kann jederzeit geändert werden - Irrtum vorbehalten. Bitte beachten Sie: Das Exposé dient lediglich zur Vorabinformation und stellt kein verbindliches Kauf- bzw. Mietangebot dar.

Sonstiges

Beim Kaufvertragsabschluss entsteht ein Honoraranspruch in Höhe des im Exposé genannten Preises. Dieses Honorar ist auch fällig, wenn ein Dritter durch unbefugte Weitergabe des Angebots oder über eine Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaft des Angebotsempfängers den Kaufvertrag abschließt. Wir weisen darauf hin, dass wir auch für die Verkäuferseite gegen Entgelt tätig sind. Angaben, Abmessungen und Preise in diesem Angebot stammen teilweise von Dritten; eine Haftung hierfür ist ausgeschlossen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Rechtsgrundlage ist der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Gerichtsstand ist Chemnitz.

Großzügig. Grün. Geborgen – Exklusives Wohnen für Familien mit Anspruch

📍 Waldenburger Straße 3 in 09212 Limbach-
Oberfrohna



Objektinformationen

4,5
Zimmer

2
Badezimmer

Wohnfläche ca.:
131,53

Bezugsfrei ab: Nach
Vereinbarung

Kaltmiete
€ 1.461,07

Objektnummer:	2716-E-M-LO-W-MW	Zimmer:	4,5
Objektart:	Etagenwohnung	Wohnfläche ca.:	131,53 m²
PLZ:	09212	Kaltmiete:	1.461,07 Euro
Ort:	Limbach-Oberfrohna	Nebenkosten:	289,37 Euro
Stadtteil:	Oberfrohna	Warmmiete pro Monat:	1.750,43 Euro
Baujahr:	1890	Kaution:	2.762,14 Euro
Etage:	1. Obergeschoss	Stellplatz:	Parkplatz im Freien

Über den Standort

Limbach-Oberfrohna vereint die Vorteile einer ruhigen Wohnlage mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte. Dank der schnellen Erreichbarkeit von Chemnitz, Zwickau, Leipzig und Dresden über die A4 und A72 genießen Sie alle Vorzüge der urbanen Zentren, während Sie gleichzeitig in einer grünen und ruhigen Umgebung leben. Das Haus befindet sich in einer besonders attraktiven Lage, nur einen kurzen Spaziergang vom Naturschutzgebiet entfernt und grenzt direkt am Stadtpark an. Einkaufsmöglichkeiten, Lebensmittelgeschäfte und weitere wichtige Angebote liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe, sodass Sie alles, was Sie für den Alltag brauchen, schnell erreichen können.



Objektbeschreibung

Diese stilvoll sanierte 4,5-Raum-Wohnung mit 131,53 m² bietet eine moderne und hochwertige Ausstattung, die höchsten Wohnkomfort garantiert. Sie besticht durch Echtholzparkett in Eiche, das in allen Räumen verlegt ist, sowie eine Fußbodenheizung, die für angenehme Wärme sorgt und Heizkörper überflüssig macht. Die offene Wohnküche schafft ein großzügiges und lichtdurchflutetes Raumgefühl, während das Bad mit Wanne, Dusche und modernen Badfliesen für Erholung und Entspannung sorgt. Zusätzlich gibt es ein separates Gästebad für noch mehr Komfort. LED-Deckenspots in der Küche, im Bad und Flur setzen elegante Akzente und unterstreichen das stilvolle Ambiente. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum bietet zusätzlichen Stauraum, und der Balkon mit Westausrichtung lädt zum Verweilen in der Sonne ein. Zwei Außenstellplätze gehören ebenfalls zur Wohnung und runden das Angebot ab.

Energieausweis

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Grundrisse



Impressionen



Ausstattungsbeschreibung

- Echtholzparkett aus Eiche mit Fußbodenheizung
- weiße Stiltüren und LED-Deckenspots
- große offene Wohnküche
- Gästebad mit Dusche
- Hauswirtschaftsraum und großzügiger Balkon
- zwei Außenstellplätze für 80,00€ monatlich in der Kaltmiete inklusive

Sonstiges

Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag. Gerichtsstand ist Chemnitz. Vertretungsberechtigter: Ayla Blaschke; Handelsregister: Chemnitz; Handelsregisternummer: HRB 33724; Berufskammer: RDM Sachsen; Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung. Unser Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Änderungen, Irrtümer und anderweitige/r Verkauf/Vermietung bleiben vorbehalten. Das Exposé dient ausschließlich der Vorabinformation.

”
*Stilsichere 4,5-Raum-Wohnung:
Erfrischende Wohnideen*



W O H N U N G
V O N T E T T A U

- ✓ praktischer Garderobenbereich
- ✓ offener heller Wohn-/Kochbereich
- ✓ zwei Badezimmer
- ✓ zwei große Balkone

Nutzen Sie die KfW-Förderung & Sonder-AfA: Ihr energieeffizientes Zuhause mit Bonus

📍 Waldenburger Straße 3 in 09212 Limbach-Oberfrohna



Objektinformationen

4,5
Zimmer

2
Badezimmer

Wohnfläche in m²:
139,86

Vermietungsstand:
Bezugsfrei

Kaufpreis
€ 446.566,00

Objektnummer:	2527-E-K-LO-W-ETW	Zimmer:	4,5
Objektart:	Etagenwohnung	Wohnfläche ca.:	139,86 m²
PLZ:	09212	Kaltmiete IST p.a.:	0,00 Euro
Ort:	Limbach-Oberfrohna	Rendite IST:	0,00 %
Stadtteil:	Oberfrohna	Kaltmiete SOLL p.a.:	18.582,36 Euro
Kulturdenkmal:	Nein	Rendite SOLL:	4,16 %
Stellplätze:	2	Kaufpreis/m ² :	3.192,95 Euro
Baujahr:	1890	Vermietungsstand:	Bezugsfrei
Etage:	1. Obergeschoss	Honorar zzgl. MwSt.:	0,00 Euro

Über den Standort

Limbach-Oberfrohna vereint die Vorteile einer ruhigen Wohnlage mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte. Dank der schnellen Erreichbarkeit von Chemnitz, Zwickau, Leipzig und Dresden über die A4 und A72 genießen Sie alle Vorzüge der urbanen Zentren, während Sie gleichzeitig in einer grünen und ruhigen Umgebung leben. Die Wohnung befindet sich in einer besonders attraktiven Lage, nur einen kurzen Spaziergang vom Stadtpark entfernt und grenzt direkt an ein Naturschutzgebiet. Einkaufsmöglichkeiten, Lebensmittelgeschäfte und weitere wichtige Angebote liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe, sodass Sie alles, was Sie für den Alltag brauchen, schnell erreichen können.



Objektbeschreibung

In einem geschichtsträchtigen Fabrikgebäude entsteht im 1. Obergeschoss eine elegant ausgestattete 4,5-Zimmer-Wohnung. Neben der KfW-Förderung von bis zu 37.500 € profitieren Kapitalanleger zusätzlich von der attraktiven 5 % Sonder-AfA. Der lichtdurchflutete Wohnraum mit offenem Küchenbereich lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Zwei Bäder, ausgestattet mit erstklassigen Produkten von Villeroy & Boch sowie Grohe – eines mit Dusche und das andere mit Wanne und Dusche – bieten höchsten Komfort. Hochwertige Fliesen, Echtholzparkett und Fußbodenheizung sorgen für stilvolles Wohnen. Zwei Balkone laden dazu ein, die Sonne zu genießen und sich zu entspannen. Diese Wohnung vereint historischen Charme mit modernem Komfort und ist ideal sowohl zum Wohnen als auch als Kapitalanlage.

Energieausweis

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Grundrisse



Impressionen



Ausstattungsbeschreibung

- 37.500 € KfW-Zuschuss
- für Kapitalanleger 5% Sonder-AfA gemäß Wachstumschancengesetz
- Echtholzparkett mit Fußbodenheizung
- Hauptbad mit Wanne und Dusche
- zwei großzügige Balkone
- inklusive zwei Außenstellplätze als Sondernutzungsrechte

Hinweis

Die von uns angebotenen Leistungen basieren auf den Informationen, die wir vom Eigentümer oder Verkäufer/Vermieter des Grundstücks erhalten haben. Wir können jedoch nicht für deren Richtigkeit und Vollständigkeit garantieren. Unser Angebot ist unverbindlich und kann jederzeit geändert werden - Irrtum vorbehalten. Bitte beachten Sie: Das Exposé dient lediglich zur Vorabinformation und stellt kein verbindliches Kauf- bzw. Mietangebot dar.

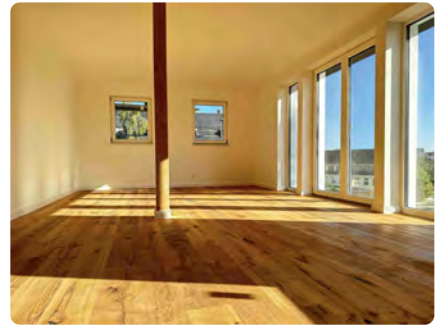
Sonstiges

Beim Kaufvertragsabschluss entsteht ein Honoraranspruch in Höhe des im Exposé genannten Preises. Dieses Honorar ist auch fällig, wenn ein Dritter durch unbefugte Weitergabe des Angebots oder über eine Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaft des Angebotsempfängers den Kaufvertrag abschließt. Wir weisen darauf hin, dass wir auch für die Verkäuferseite gegen Entgelt tätig sind. Angaben, Abmessungen und Preise in diesem Angebot stammen teilweise von Dritten; eine Haftung hierfür ist ausgeschlossen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Rechtsgrundlage ist der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Gerichtsstand ist Chemnitz.



Lichtdurchflutete 4,5-Raum-Wohnung mit hochwertiger Ausstattung und zwei Außenstellplätzen!

📍 Waldenburger Straße 3 in 09212 Limbach-Oberfrohna



Objektinformationen

4,5
Zimmer

2
Badezimmer

Wohnfläche ca.:
139,86

Bezugsfrei ab: Nach
Vereinbarung

Kaltmiete
€ 1.548,53

Objektnummer:	2551-E-M-LO-W-MW	Zimmer:	4,5
Objektart:	Etagenwohnung	Wohnfläche ca.:	139,86 m²
PLZ:	09212	Kaltmiete:	1.548,53 Euro
Ort:	Limbach-Oberfrohna	Nebenkosten:	307,69 Euro
Stadtteil:	Oberfrohna	Warmmiete pro Monat:	1.856,22 Euro
Baujahr:	1890	Kautions:	2.937,06 Euro
Etage:	1. Obergeschoss	Stellplatz:	Parkplatz im Freien

Impressionen



Ausstattungsbeschreibung

- Echtholzparkett mit Fußbodenheizung
- LED-Deckenspots als Grundbeleuchtung in Küche, Bad und Flur
- W-LAN-Video-Gegensprechanlage
- Masterbad mit Wanne und Dusche
- zwei große Balkone
- zwei Außenstellplätze für 80 € monatlich in der Kaltmiete inklusive

Sonstiges

Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag. Gerichtsstand ist Chemnitz. Vertretungsberechtigter: Ayla Blaschke; Handelsregister: Chemnitz; Handelsregisternummer: HRB 33724; Berufskammer: RDM Sachsen; Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung. Unser Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Änderungen, Irrtümer und anderweitige/r Verkauf/Vermietung bleiben vorbehalten. Das Exposé dient ausschließlich der Vorabinformation.

”
*Optimale 2,5-Raum-Wohnung:
ein echtes Raumwunder*



W O H N U N G
V O N T E C H W I T Z

- ✓ offene Wohnküche
- ✓ extra HWR
- ✓ Bad mit Duschwanne
- ✓ großer Süd-Balkon

Investieren mit Mehrwert: Hohe Abschreibungen & attraktive KfW-Zuschüsse

📍 Waldenburger Straße 3 in 09212 Limbach-
Oberfrohna



Objektinformationen

2,5
Zimmer

1
Badezimmer

Wohnfläche in m²:
52,20

Vermietungsstand:
Bezugsfrei

Kaufpreis
€ 168.900,00

Objektnummer:	2528-E-K-LO-W-ETW	Zimmer:	2,5
Objektart:	Etagenwohnung	Wohnfläche ca.:	52,20 m²
PLZ:	09212	Kaltmiete IST p.a.:	0,00 Euro
Ort:	Limbach-Oberfrohna	Rendite IST:	0,00 %
Stadtteil:	Oberfrohna	Kaltmiete SOLL p.a.:	7.056,00 Euro
Kulturdenkmal:	Nein	Rendite SOLL:	4,18 %
Stellplätze:	1	Kaufpreis/m ² :	3.235,63 Euro
Baujahr:	1890	Vermietungsstand:	Bezugsfrei
Etage:	1. Obergeschoss	Honorar zzgl. MwSt.:	0,00 Euro

Über den Standort

Limbach-Oberfrohna, eine Kreisstadt im Landkreis Zwickau mit ca. 24.000 Einwohner, überzeugt durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung. Über die Autobahnen A4 und A72 sind Städte wie Chemnitz, Leipzig und Dresden gut erreichbar. Besonders Chemnitz, die Kulturhauptstadt 2025 und ein beeindruckendes Wirtschaftszentrum Deutschlands, liegt etwa 15 Minuten entfernt. In den vergangenen Jahren hat sich Limbach-Oberfrohna zu einer modernen Stadt entwickelt. Die Ansiedlung renommierter Unternehmen unterstreicht die dynamische Entwicklung, die auch in Zukunft fortgesetzt wird. Ein wirtschaftlicher Vorteil ist die hohe einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf, die in Limbach-Oberfrohna über dem sächsischen Landesdurchschnitt liegt.



Objektbeschreibung

Diese charmante Wohnung vereint historisches Flair mit modernem Wohnkomfort – ideal sowohl als Eigenheim als auch zur Kapitalanlage. Neben der KfW-Förderung von bis zu 37.500 € profitieren Kapitalanleger zudem von der attraktiven 5 % Sonder-AfA. Die durchdachte Raumaufteilung verleiht der Wohnung ein großzügiges Ambiente und sorgt dafür, dass sie auf dem Mietmarkt begehrt bleibt. Das zeitlose Wohnkonzept bietet eine vielversprechende Zukunft. Das hochwertige Badezimmer mit Duschwanne verwandelt sich in eine Wohlfühloase, während die Wohnküche ausreichend Platz für Genuss und Geselligkeit bietet. Echtholzparkett, Fußbodenheizung und ein praktischer Hauswirtschaftsraum tragen zusätzlich zum Komfort bei. Der großzügige Balkon lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Energieausweis

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Grundrisse



Impressionen



Ausstattungsbeschreibung

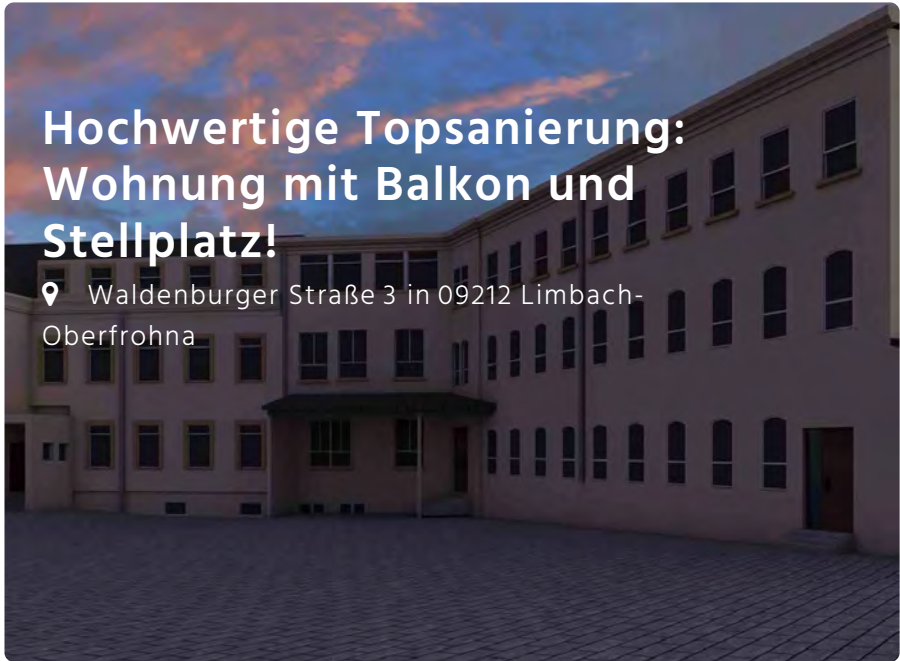
- für Kapitalanleger 5% Sonder-AfA gemäß Wachstumschancengesetz
- über 37.500 € KfW-Zuschuss
- Erstbezug nach Topsanierung
- hochwertiges Echtholzparkett in Eiche mit Fußbodenheizung in allen Räumen
- großzügiger Balkon
- inklusive Außenstellplatz als Teileigentum

Hinweis

Die von uns angebotenen Leistungen basieren auf den Informationen, die wir vom Eigentümer oder Verkäufer/Vermieter des Grundstücks erhalten haben. Wir können jedoch nicht für deren Richtigkeit und Vollständigkeit garantieren. Unser Angebot ist unverbindlich und kann jederzeit geändert werden - Irrtum vorbehalten. Bitte beachten Sie: Das Exposé dient lediglich zur Vorabinformation und stellt kein verbindliches Kauf- bzw. Mietangebot dar.

Sonstiges

Beim Kaufvertragsabschluss entsteht ein Honoraranspruch in Höhe des im Exposé genannten Preises. Dieses Honorar ist auch fällig, wenn ein Dritter durch unbefugte Weitergabe des Angebots oder über eine Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaft des Angebotsempfängers den Kaufvertrag abschließt. Wir weisen darauf hin, dass wir auch für die Verkäuferseite gegen Entgelt tätig sind. Angaben, Abmessungen und Preise in diesem Angebot stammen teilweise von Dritten; eine Haftung hierfür ist ausgeschlossen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Rechtsgrundlage ist der notariell abgeschlossene Kaufvertrag, Gerichtsstand ist Chemnitz.



Hochwertige Topsanierung: Wohnung mit Balkon und Stellplatz!

📍 Waldenburger Straße 3 in 09212 Limbach-Oberfrohna



Objektinformationen

2,5
Zimmer

1
Badezimmer

Wohnfläche ca.:
52,20

Bezugsfrei ab: Nach
Vereinbarung

Kaltmiete
€ 588,10

Objektnummer:	2553-E-M-LO-W-MW	Zimmer:	2,5
Objektart:	Etagenwohnung	Wohnfläche ca.:	52,20 m²
PLZ:	09212	Kaltmiete:	588,10 Euro
Ort:	Limbach-Oberfrohna	Nebenkosten:	114,84 Euro
Stadtteil:	Oberfrohna	Warmmiete pro Monat:	702,94 Euro
Baujahr:	1890	Kaution:	1.096,20 Euro
Etage:	1. Obergeschoss	Stellplatz:	Parkplatz im Freien

Über den Standort

Limbach-Oberfrohna vereint die Vorteile einer ruhigen Wohnlage mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte. Dank der schnellen Erreichbarkeit von Chemnitz, Zwickau, Leipzig und Dresden über die A4 und A72 genießen Sie alle Vorzüge der urbanen Zentren, während Sie gleichzeitig in einer grünen und ruhigen Umgebung leben. Das Haus befindet sich in einer besonders attraktiven Lage, nur einen kurzen Spaziergang vom Naturschutzgebiet entfernt und grenzt direkt am Stadtpark an. Einkaufsmöglichkeiten, Lebensmittelgeschäfte und weitere wichtige Angebote liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe, sodass Sie alles, was Sie für den Alltag brauchen, schnell erreichen können.



Objektbeschreibung

Über das historische Treppenhaus gelangen Sie in die erste Etage, wo Ihnen eine hochwertige Wohneinheit mit einem besonderen Flair zur Verfügung steht. Im Badezimmer erwartet Sie ein Wohlfühlort mit einer Duschbadewanne, der höchsten Komfort für entspannende Momente bietet. Die großzügige Wohnküche lädt dazu ein, Ihre kulinarischen Fähigkeiten auszuleben und gesellige Abende mit Freunden und Familie zu genießen. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner sorgt für zusätzlichen Stauraum. In der gesamten Einheit erwartet Sie stilvolles Echtholzparkett, unter dem sich eine Fußbodenheizung befindet. Der Südbalkon wird im Sommer zum wahren Sonnenparadies. Diese Kombination aus historischem Charme und modernem Komfort macht diese Wohnung zu einer attraktiven Option für alle, die ein neues Zuhause suchen.

Energieausweis

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Grundrisse



Impressionen



Ausstattungsbeschreibung

- Erstbezug nach Topsanierung
- hochwertiges Echtholzparkett in Eiche
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Deckenspots in gesamter Wohnung
- Balkon in Süd-Ausrichtung
- ein Außenstellplatz für 40 € monatlich in der Kaltmiete inklusive

Sonstiges

Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag. Gerichtsstand ist Chemnitz. Vertretungsberechtigter: Ayla Blaschke; Handelsregister: Chemnitz; Handelsregisternummer: HRB 33724; Berufskammer: RDM Sachsen; Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung. Unser Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Änderungen, Irrtümer und anderweitige/r Verkauf/Vermietung bleiben vorbehalten. Das Exposé dient ausschließlich der Vorabinformation.

”
*Optimale 2,5-Raum-Wohnung:
ein echtes Raumwunder*



W O H N U N G
V O N T H Ü N A

- ✓ offene Wohnküche
- ✓ extra HWR
- ✓ Bad mit Duschwanne
- ✓ großer Süd-Balkon

Ihr sanierter Altbau mit bis zu 37.500 € Förderung & 5% Sonder-AfA

📍 Waldenburger Straße 3 in 09212 Limbach-
Oberfrohna



Objektinformationen

2,5
Zimmer

1
Badezimmer

Wohnfläche in m²:
51,17

Vermietungsstand:
Bezugsfrei

Kaufpreis
€ 165.500,00

Objektnummer:	2560-E-K-LO-W-ETW	Zimmer:	2,5
Objektart:	Etagenwohnung	Wohnfläche ca.:	51,17 m ²
PLZ:	09212	Kaltmiete IST p.a.:	0,00 Euro
Ort:	Limbach-Oberfrohna	Rendite IST:	0,00 %
Stadtteil:		Kaltmiete SOLL p.a.:	6.927,48 Euro
Kulturdenkmal:	Nein	Rendite SOLL:	4,19 %
Stellplätze:	1	Kaufpreis/m ² :	3.234,32 Euro
Baujahr:	1890	Vermietungsstand:	Bezugsfrei
Etage:	Dachgeschoss	Honorar zzgl. MwSt.:	0,00 Euro

Über den Standort

Limbach-Oberfrohna, eine Kreisstadt im Landkreis Zwickau mit ca. 24.000 Einwohner, überzeugt durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung. Über die Autobahnen A4 und A72 sind Städte wie Chemnitz, Leipzig und Dresden gut erreichbar. Besonders Chemnitz, die Kulturhauptstadt 2025 und ein beeindruckendes Wirtschaftszentrum Deutschlands, liegt etwa 15 Minuten entfernt. In den vergangenen Jahren hat sich Limbach-Oberfrohna zu einer modernen Stadt entwickelt. Die Ansiedlung renommierter Unternehmen unterstreicht die dynamische Entwicklung, die auch in Zukunft fortgesetzt wird. Ein wirtschaftlicher Vorteil ist die hohe einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf, die in Limbach-Oberfrohna über dem sächsischen Landesdurchschnitt liegt.



Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte 2,5-Raum-Wohnung mit ca. 51,17 m² bietet eine ausgezeichnete Investitionsmöglichkeit. Kapitalanleger profitieren von der 5 % Sonder-AfA gemäß Wachstumschancengesetz und einer KfW-Förderung von bis zu 37.500 € (KfW 70 WPB). Die Wohnung liegt in exklusiver Lage am Stadtpark und im Naturschutzgebiet, was langfristiges Wertsteigerungspotenzial bietet. Die erstklassige Ausstattung umfasst Eichen-Echtholzparkett, Fußbodenheizung und moderne LED-Deckenspots in Küche, Bad und Flur. Das Tageslichtbad mit Wanne und Dusche sowie ein zusätzliches Gästebad bieten hohen Komfort. Weiße Stiltüren setzen elegante Akzente. Ein großzügiger Balkon und einen Außenstellplatz runden das Angebot ab. Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Berufspendler und bietet durch ihre energieeffiziente Bauweise eine nachhaltige Rentabilität.

Energieausweis

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Grundrisse



Impressionen



Ausstattungsbeschreibung

- 5% Sonder-AfA (für Kapitalanleger) und 37.500 € KfW-Zuschuss
- Echtholzparkett in Eiche mit Fußbodenheizung in allen Räumen
- LED-Deckenspots in Küche, Bad und Flur
- offene Wohnküche, Gästebad, HWR und Balkon mit Südausrichtung
- Tageslichtbad mit Wanne, Dusche und modernen Badfliesen
- inklusive einen Außenstellplatz als Teileigentum

Hinweis

Die von uns angebotenen Leistungen basieren auf den Informationen, die wir vom Eigentümer oder Verkäufer/Vermieter des Grundstücks erhalten haben. Wir können jedoch nicht für deren Richtigkeit und Vollständigkeit garantieren. Unser Angebot ist unverbindlich und kann jederzeit geändert werden - Irrtum vorbehalten. Bitte beachten Sie: Das Exposé dient lediglich zur Vorabinformation und stellt kein verbindliches Kauf- bzw. Mietangebot dar.

Sonstiges

Beim Kaufvertragsabschluss entsteht ein Honoraranspruch in Höhe des im Exposé genannten Preises. Dieses Honorar ist auch fällig, wenn ein Dritter durch unbefugte Weitergabe des Angebots oder über eine Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaft des Angebotsempfängers den Kaufvertrag abschließt. Wir weisen darauf hin, dass wir auch für die Verkäuferseite gegen Entgelt tätig sind. Angaben, Abmessungen und Preise in diesem Angebot stammen teilweise von Dritten; eine Haftung hierfür ist ausgeschlossen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Rechtsgrundlage ist der notariell abgeschlossene Kaufvertrag, Gerichtsstand ist Chemnitz.



Erstbezug nach Sanierung: Dachgeschosswohnung mit Balkon

📍 Waldenburger Straße 3 in 09212 Limbach-
Oberfrohna



Objektinformationen

2,5
Zimmer

1
Badezimmer

Wohnfläche ca.:
51,17

Bezugsfrei ab: Nach
Vereinbarung

Kaltmiete
€ 577,29

Objektnummer:	2717-E-M-LO-W-MW	Zimmer:	2,5
Objektart:	Etagenwohnung	Wohnfläche ca.:	51,17 m²
PLZ:	09212	Kaltmiete:	577,29 Euro
Ort:	Limbach-Oberfrohna	Nebenkosten:	112,57 Euro
Stadtteil:	Oberfrohna	Warmmiete pro Monat:	689,86 Euro
Baujahr:	1890	Kaution:	1.074,58 Euro
Etage:	Dachgeschoss	Stellplatz:	Parkplatz im Freien

Über den Standort

Limbach-Oberfrohna vereint die Vorteile einer ruhigen Wohnlage mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte. Dank der schnellen Erreichbarkeit von Chemnitz, Zwickau, Leipzig und Dresden über die A4 und A72 genießen Sie alle Vorzüge der urbanen Zentren, während Sie gleichzeitig in einer grünen und ruhigen Umgebung leben. Das Haus befindet sich in einer besonders attraktiven Lage, nur einen kurzen Spaziergang vom Naturschutzgebiet entfernt und grenzt direkt am Stadtpark an. Einkaufsmöglichkeiten, Lebensmittelgeschäfte und weitere wichtige Angebote liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe, sodass Sie alles, was Sie für den Alltag brauchen, schnell erreichen können.



Objektbeschreibung

In direkter Nachbarschaft zum Naturschutzgebiet wird die historische Textilfabrik „Casa Nobila“ aufwendig saniert und bietet modernen Wohnraum mit historischem Charme. Die erstklassige Ausstattung der 2,5-Raum-Wohnung umfasst Eichen-Echtholzparkett, Fußbodenheizung und moderne LED-Deckenspots in Küche, Bad und Flur. Das Tageslichtbad mit Wanne und Dusche bieten hohen Komfort. Weiße Stiltüren setzen elegante Akzente. Ein großzügiger Balkon und einen Außenstellplatz runden das Angebot ab. Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Berufspendler. Der Stellplatz ist in der Kaltmiete inklusive.

Energieausweis

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Grundrisse



Impressionen



Ausstattungsbeschreibung

- Echtholzparkett in Eiche mit Fußbodenheizung in allen Räumen
- LED-Deckenspots in Küche, Bad und Flur
- offene Wohnküche, Gästebad, HWR und Balkon mit Südausrichtung
- Tageslichtbad mit Wanne, Dusche und modernen Badfliesen
- ein Außenstellplatz für 40€ in der Kaltmiete inklusive

Sonstiges

Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag. Gerichtsstand ist Chemnitz. Vertretungsberechtigter: Ayla Blaschke; Handelsregister: Chemnitz; Handelsregisternummer: HRB 33724; Berufskammer: RDM Sachsen; Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung. Unser Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Änderungen, Irrtümer und anderweitige/r Verkauf/Vermietung bleiben vorbehalten. Das Exposé dient ausschließlich der Vorabinformation.

”
*Stilsichere 4,5-Raum-Wohnung:
Erfrischende Wohnideen*



W O H N U N G V O N T E T T A U

- ✓ praktischer Garderobenbereich
- ✓ offener heller Wohn-/Kochbereich
- ✓ zwei Badezimmer
- ✓ zwei große Balkone

Erstbezug am Naturschutzgebiet: Energieeffizient wohnen mit KfW-Förderung & 5 % Sonder-AfA

📍 Waldenburger Straße 3 in 09212 Limbach-Oberfrohna



Objektinformationen

4,5
Zimmer

2
Badezimmer

Wohnfläche in m²:
136,22

Vermietungsstand:
Bezugsfrei

Kaufpreis
€ 435.282,00

Objektnummer:	2557-E-K-LO-W-ETW	Zimmer:	4,5
Objektart:	Etagenwohnung	Wohnfläche ca.:	136,22 m²
PLZ:	09212	Kaltmiete IST p.a.:	0,00 Euro
Ort:	Limbach-Oberfrohna	Rendite IST:	0,00 %
Stadtteil:	Oberfrohna	Kaltmiete SOLL p.a.:	18.123,72 Euro
Kulturdenkmal:	Nein	Rendite SOLL:	4,16 %
Stellplätze:	2	Kaufpreis/m ² :	3.195,43 Euro
Baujahr:	1890	Vermietungsstand:	Bezugsfrei
Etage:	Dachgeschoss	Honorar zzgl. MwSt.:	0,00 Euro

Über den Standort

Limbach-Oberfrohna vereint die Vorteile einer ruhigen Wohnlage mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte. Dank der schnellen Erreichbarkeit von Chemnitz, Zwickau, Leipzig und Dresden über die A4 und A72 genießen Sie alle Vorzüge der urbanen Zentren, während Sie gleichzeitig in einer grünen und ruhigen Umgebung leben. Die Wohnung befindet sich in einer besonders attraktiven Lage, nur einen kurzen Spaziergang vom Stadtpark entfernt und grenzt direkt an ein Naturschutzgebiet. Einkaufsmöglichkeiten, Lebensmittelgeschäfte und weitere wichtige Angebote liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe, sodass Sie alles, was Sie für den Alltag brauchen, schnell erreichen können.



Objektbeschreibung

In direkter Nachbarschaft zum Naturschutzgebiet wird die historische Textilfabrik „Casa Nobila“ aufwendig saniert und bietet modernen Wohnraum mit historischem Charme. Diese 4,5-Raum-Wohnung überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung und stilvollen Details. Der Wohnbereich ist mit edlem Parkettboden in Eichenoptik und Fußbodenheizung ausgestattet, während die offene Wohnküche das Herzstück der Wohnung bildet. Von hier aus gelangt man auf einen der beiden großzügigen Balkone mit Blick ins Grüne. Das Badezimmer ist mit eleganten Fliesen, Badewanne, separater Dusche und einem Handtuchheizkörper ausgestattet. Zusätzlich ist ein Gäste-WC mit Dusche vorhanden. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum und ein eigener Kellerteil bietet zusätzlichen Stauraum. Beide Stellplätze sind im Preis inklusive. Zusätzlich zu der KfW-Förderung von bis zu 37.500 € können Kapitalanleger von der 5 % Sonder-AfA profitieren.

Energieausweis

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Grundrisse



Impressionen



Ausstattungsbeschreibung

- 37.500 € KfW-Zuschuss & zusätzlich für Kapitalanleger 5% Sonder-AfA möglich
- hochwertiges Echtholzparkett in Eiche & Fußbodenheizung in allen Räumen
- attraktives Badezimmer mit Badewanne & Dusche
- zusätzliches Gäste-WC mit Dusche vorhanden
- zwei großzügige Balkone mit Süd-Ost- und Nord-West-Ausrichtung
- zwei Außenstellplätze als Sondernutzungsrechte im Preis inklusive

Hinweis

Die von uns angebotenen Leistungen basieren auf den Informationen, die wir vom Eigentümer oder Verkäufer/Vermieter des Grundstücks erhalten haben. Wir können jedoch nicht für deren Richtigkeit und Vollständigkeit garantieren. Unser Angebot ist unverbindlich und kann jederzeit geändert werden - Irrtum vorbehalten. Bitte beachten Sie: Das Exposé dient lediglich zur Vorabinformation und stellt kein verbindliches Kauf- bzw. Mietangebot dar.

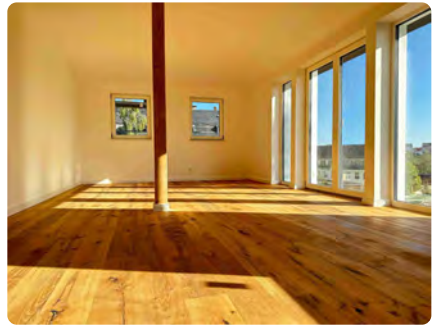
Sonstiges

Beim Kaufvertragsabschluss entsteht ein Honoraranspruch in Höhe des im Exposé genannten Preises. Dieses Honorar ist auch fällig, wenn ein Dritter durch unbefugte Weitergabe des Angebots oder über eine Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaft des Angebotsempfängers den Kaufvertrag abschließt. Wir weisen darauf hin, dass wir auch für die Verkäuferseite gegen Entgelt tätig sind. Angaben, Abmessungen und Preise in diesem Angebot stammen teilweise von Dritten; eine Haftung hierfür ist ausgeschlossen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Rechtsgrundlage ist der notariell abgeschlossene Kaufvertrag, Gerichtsstand ist Chemnitz.



Energieeffizient Wohnen am Naturschutzgebiet: Erstbezug nach Sanierung

📍 Waldenburger Straße 3 in 09212 Limbach-Oberfrohna



Objektinformationen

4,5
Zimmer

2
Badezimmer

Wohnfläche ca.:
136,22

Bezugsfrei ab: Nach
Vereinbarung

Kaltmiete
€ 1.510,31

Objektnummer:	2715-E-M-LO-W-MW	Zimmer:	4,5
Objektart:	Etagenwohnung	Wohnfläche ca.:	136,22 m²
PLZ:	09212	Kaltmiete:	1.510,31 Euro
Ort:	Limbach-Oberfrohna	Nebenkosten:	299,68 Euro
Stadtteil:	Oberfrohna	Warmmiete pro Monat:	1.809,99 Euro
Baujahr:	1890	Kautiön:	2.860,62 Euro
Etage:	Dachgeschoss	Stellplatz:	Parkplatz im Freien

Über den Standort

Limbach-Oberfrohna vereint die Vorteile einer ruhigen Wohnlage mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte. Dank der schnellen Erreichbarkeit von Chemnitz, Zwickau, Leipzig und Dresden über die A4 und A72 genießen Sie alle Vorzüge der urbanen Zentren, während Sie gleichzeitig in einer grünen und ruhigen Umgebung leben. Das Haus befindet sich in einer besonders attraktiven Lage, nur einen kurzen Spaziergang vom Naturschutzgebiet entfernt und grenzt direkt am Stadtpark an. Einkaufsmöglichkeiten, Lebensmittelgeschäfte und weitere wichtige Angebote liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe, sodass Sie alles, was Sie für den Alltag brauchen, schnell erreichen können.



Objektbeschreibung

In direkter Nachbarschaft zum Naturschutzgebiet wird die historische Textilfabrik „Casa Nobila“ aufwendig saniert und bietet modernen Wohnraum mit historischem Charme. Diese 4,5-Raum-Wohnung überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung und stilvollen Details. Der Wohnbereich ist mit edlem Parkettboden in Eichenoptik und Fußbodenheizung ausgestattet, während die offene Wohnküche das Herzstück der Wohnung bildet. Von hier aus gelangt man auf einen der beiden großzügigen Balkone mit Blick ins Grüne. Das Badezimmer ist mit eleganten Fliesen, Badewanne, separater Dusche und einem Handtuchheizkörper ausgestattet. Zusätzlich ist ein Gäste-WC mit Dusche vorhanden. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum und ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Beide Stellplätze sind im Preis inklusive.

Energieausweis

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Grundrisse



Impressionen



Ausstattungsbeschreibung

- hochwertiges Echtholzparkett in Eiche & Fußbodenheizung in allen Räumen
- attraktives Badezimmer mit Badewanne & Dusche
- zusätzliches Gäste-WC mit Dusche vorhanden
- zwei großzügige Balkone mit Süd-Ost- und Nord-West-Ausrichtung
- zwei Außenstellplätze für je 40€ in der Kaltmiete inklusive

Sonstiges

Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag. Gerichtsstand ist Chemnitz. Vertretungsberechtigter: Ayla Blaschke; Handelsregister: Chemnitz; Handelsregisternummer: HRB 33724; Berufskammer: RDM Sachsen; Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung. Unser Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Änderungen, Irrtümer und anderweitige/r Verkauf/Vermietung bleiben vorbehalten. Das Exposé dient ausschließlich der Vorabinformation.

”
*Perfekte 4,5-Raum-Wohnung:
Wohlfühlen mit der ganzen Familie*



W O H N U N G
V O N T H E L E R

✓ privates Badezimmer mit Fenster

✓ offene Küche

✓ zwei gleiche Kinderzimmer

✓ heller Home-Office-Bereich

Wohnen am Naturschutzgebiet: Erstbezug mit KfW 70 & 5 % Sonder-AfA

📍 Waldenburger Straße 3 in 09212 Limbach-Oberfrohna



Objektinformationen

4,5
Zimmer

2
Badezimmer

Wohnfläche in m²:
131,93

Vermietungsstand:
Bezugsfrei

Kaufpreis
€ 421.983,00

Objektnummer:	2520-E-K-LO-W-ETW	Zimmer:	4,5
Objektart:	Etagenwohnung	Wohnfläche ca.:	131,93 m²
PLZ:	09212	Kaltmiete IST p.a.:	0,00 Euro
Ort:	Limbach-Oberfrohna	Rendite IST:	0,00 %
Stadtteil:	Oberfrohna	Kaltmiete SOLL p.a.:	17.583,24 Euro
Kulturdenkmal:	Nein	Rendite SOLL:	4,17 %
Stellplätze:	2	Kaufpreis/m ² :	3.198,53 Euro
Baujahr:	1890	Vermietungsstand:	Bezugsfrei
Etage:	Dachgeschoss	Honorar zzgl. MwSt.:	0,00 Euro

Über den Standort

Limbach-Oberfrohna vereint die Vorteile einer ruhigen Wohnlage mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte. Dank der schnellen Erreichbarkeit von Chemnitz, Zwickau, Leipzig und Dresden über die A4 und A72 genießen Sie alle Vorzüge der urbanen Zentren, während Sie gleichzeitig in einer grünen und ruhigen Umgebung leben. Die Wohnung befindet sich in einer besonders attraktiven Lage, nur einen kurzen Spaziergang vom Stadtpark entfernt und grenzt direkt an ein Naturschutzgebiet. Einkaufsmöglichkeiten, Lebensmittelgeschäfte und weitere wichtige Angebote liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe, sodass Sie alles, was Sie für den Alltag brauchen, schnell erreichen können.



Objektbeschreibung

Im Dachgeschoss des historischen Fabrikgebäudes erwartet Sie eine hochwertig sanierte Wohnung mit exklusivem Wohnschnitt. Zusätzlich zu der KfW-Förderung von bis zu 37.500 € können Kapitalanleger von der 5 % Sonder-AfA profitieren. Der offene Wohnbereich mit Küche bietet viel Platz für individuelle Gestaltung - eine Kochinsel wäre die perfekte Ergänzung. Das Badezimmer, das mit hochwertiger Ausstattung von Villeroy & Boch sowie Grohe versehen ist, verfügt über eine elegante Badewanne und eine moderne Dusche. Das Gäste-WC ist ebenfalls mit einer praktischen Dusche ausgestattet. Zwei identische Kinderzimmer und ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss bieten Funktionalität. Die Fußbodenheizung unter dem Echtholzparkett ersetzt Heizkörper und wird digital gesteuert. Der großzügige XXL-Balkon mit Blick ins Grüne lädt zum Verweilen ein.

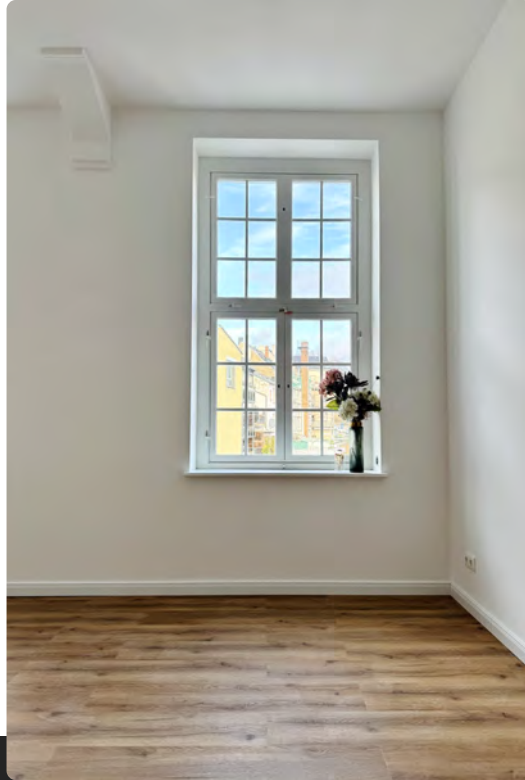
Energieausweis

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Grundrisse



Impressionen



Ausstattungsbeschreibung

- für Kapitalanleger 5% Sonder-AfA gemäß Wachstumschancengesetz
- bis zu 37.500 € KfW-Zuschuss
- Erstbezug nach Topsanierung & hochwertiges Echtholzparkett in Eiche
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- großzügiger Balkon
- inklusive zwei Außenstellplätze als Sondernutzungsrechte

Hinweis

Die von uns angebotenen Leistungen basieren auf den Informationen, die wir vom Eigentümer oder Verkäufer/Vermieter des Grundstücks erhalten haben. Wir können jedoch nicht für deren Richtigkeit und Vollständigkeit garantieren. Unser Angebot ist unverbindlich und kann jederzeit geändert werden - Irrtum vorbehalten. Bitte beachten Sie: Das Exposé dient lediglich zur Vorabinformation und stellt kein verbindliches Kauf- bzw. Mietangebot dar.

Sonstiges

Beim Kaufvertragsabschluss entsteht ein Honoraranspruch in Höhe des im Exposé genannten Preises. Dieses Honorar ist auch fällig, wenn ein Dritter durch unbefugte Weitergabe des Angebots oder über eine Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaft des Angebotsempfängers den Kaufvertrag abschließt. Wir weisen darauf hin, dass wir auch für die Verkäuferseite gegen Entgelt tätig sind. Angaben, Abmessungen und Preise in diesem Angebot stammen teilweise von Dritten; eine Haftung hierfür ist ausgeschlossen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Rechtsgrundlage ist der notariell abgeschlossene Kaufvertrag, Gerichtsstand ist Chemnitz.

Wohnen auf höchstem Niveau – Am Puls der Stadt, im Herzen der Natur

📍 Waldenburger Straße 3 in 09212 Limbach-
Oberfrohna



Objektinformationen

4,5
Zimmer

2
Badezimmer

Wohnfläche ca.:
131,93

Bezugsfrei ab: Nach
Vereinbarung

Kaltmiete
€ 1.465,27

Objektnummer:	2554-E-M-LO-W-MW	Zimmer:	4,5
Objektart:	Etagenwohnung	Wohnfläche ca.:	131,93 m²
PLZ:	09212	Kaltmiete:	1.465,27 Euro
Ort:	Limbach-Oberfrohna	Nebenkosten:	290,25 Euro
Stadtteil:	Oberfrohna	Warmmiete pro Monat:	1.755,51 Euro
Baujahr:	1890	Kautions:	2.770,54 Euro
Etage:	2. Obergeschoss	Stellplatz:	Parkplatz im Freien

Über den Standort

Limbach-Oberfrohna vereint die Vorteile einer ruhigen Wohnlage mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte. Dank der schnellen Erreichbarkeit von Chemnitz, Zwickau, Leipzig und Dresden über die A4 und A72 genießen Sie alle Vorzüge der urbanen Zentren, während Sie gleichzeitig in einer grünen und ruhigen Umgebung leben. Das Haus befindet sich in einer besonders attraktiven Lage, nur einen kurzen Spaziergang vom Naturschutzgebiet entfernt und grenzt direkt am Stadtpark an. Einkaufsmöglichkeiten, Lebensmittelgeschäfte und weitere wichtige Angebote liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe, sodass Sie alles, was Sie für den Alltag brauchen, schnell erreichen können.



Objektbeschreibung

Im Dachgeschoss des historischen Fabrikgebäudes erwartet Sie eine hochwertig sanierte Wohnung mit exklusivem Wohnschnitt. Der offene Wohnbereich mit Küche bietet viel Platz für individuelle Gestaltung - eine Kochinsel wäre die perfekte Ergänzung. Das Badezimmer, das mit hochwertiger Ausstattung von Villeroy & Boch sowie Grohe versehen ist, verfügt über eine elegante Badewanne und eine moderne Dusche. Das Gäste-WC ist ebenfalls mit einer praktischen Dusche ausgestattet. Zwei identische Kinderzimmer und ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss bieten Funktionalität. Die Fußbodenheizung unter dem Echtholzparkett ersetzt Heizkörper und wird digital gesteuert. Der großzügige XXL-Balkon mit Blick ins Grüne lädt zum Verweilen ein.

Energieausweis

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Grundrisse



Impressionen



Ausstattungsbeschreibung

- hochwertiges Echtholzparkett in Eiche
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Deckenspots in gesamter Wohnung
- Tageslichtbadezimmer mit Fenster, Dusche & Badewanne
- Balkon in Süd-Ost-Ausrichtung
- zwei Außenstellplätze für 80 € in der Kaltmiete inklusive

Sonstiges

Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag. Gerichtsstand ist Chemnitz. Vertretungsberechtigter: Ayla Blaschke; Handelsregister: Chemnitz; Handelsregisternummer: HRB 33724; Berufskammer: RDM Sachsen; Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung. Unser Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Änderungen, Irrtümer und anderweitige/r Verkauf/Vermietung bleiben vorbehalten. Das Exposé dient ausschließlich der Vorabinformation.



GEFÜHL VON FREIHEIT

INDUSTRIAL CHIC:

offenes Raumkonzept • großzügige Deckenhöhen • Echtholzparkett
mit Fußbodenheizung • tlw. Wandleuchten
Balkone • moderne Bäder mit Handtuchheizkörper



*1-Raum-Appartement mit Balkon:
Alles fertig! Direkt einziehen ohne Möbelstress.*



STUDIO VON WACKERBARTH

- ✓ Auf Wunsch möbliert
- ✓ Auf Wunsch Einbauküche
- ✓ Echtholzparkett
- ✓ großer Balkon

Hochwertig sanierter Altbau mit steuerlichen Vorteilen, KfW-Förderung & 5% Sonder-AfA

📍 Waldenburger Straße 3 in 09212 Limbach-Oberfrohna



Objektinformationen

1
Zimmer

1
Badezimmer

Wohnfläche in m²:
25,83

Vermietungsstand:
Bezugsfrei

Kaufpreis
€ 89.200,00

Objektnummer:	2514-E-K-LO-W-ETW	Zimmer:	1
Objektart:	Etagenwohnung	Wohnfläche ca.:	25,83 m ²
PLZ:	09212	Kaltmiete IST p.a.:	0,00 Euro
Ort:	Limbach-Oberfrohna	Rendite IST:	0,00 %
Stadtteil:	Oberfrohna	Kaltmiete SOLL p.a.:	3.889,56 Euro
Kulturdenkmal:	Nein	Rendite SOLL:	4,36 %
Stellplätze:	1	Kaufpreis/m ² :	3.453,35 Euro
Baujahr:	1890	Vermietungsstand:	Bezugsfrei
Etage:	Hochparterre	Honorar zzgl. MwSt.:	0,00 Euro

Über den Standort

Limbach-Oberfrohna, eine Kreisstadt im Landkreis Zwickau mit ca. 24.000 Einwohner, überzeugt durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung. Über die Autobahnen A4 und A72 sind Städte wie Chemnitz, Leipzig und Dresden gut erreichbar. Besonders Chemnitz, die Kulturhauptstadt 2025 und ein beeindruckendes Wirtschaftszentrum Deutschlands, liegt etwa 15 Minuten entfernt. In den vergangenen Jahren hat sich Limbach-Oberfrohna zu einer modernen Stadt entwickelt. Die Ansiedlung renommierter Unternehmen unterstreicht die dynamische Entwicklung, die auch in Zukunft fortgesetzt wird. Ein wirtschaftlicher Vorteil ist die hohe einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf, die in Limbach-Oberfrohna über dem sächsischen Landesdurchschnitt liegt.



Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte 1-Raum-Wohnung mit ca. 25 m² Wohnfläche bietet eine hervorragende Investitionsmöglichkeit. Zusätzlich zu der KfW-Förderung von bis zu 20.664 € können Kapitalanleger von der 5 % Sonder-AfA profitieren. In exklusiver Lage direkt am Stadtpark und im Naturschutzgebiet vereint sie modernes Wohnen mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial. Der Wohn- und Schlafbereich überzeugt mit hochwertigem Eichen-Echtholzparkett und Fußbodenheizung, was für Wohnkomfort sorgt. Moderne Deckenspots runden das stilvolle Ambiente ab. Das Tageslichtbad mit Dusche bietet eine hochwertige Ausstattung. Der Süd-Ost-Balkon wertet die Immobilie zusätzlich auf. Dank der optimal genutzten Wohnfläche eignet sich diese Wohnung ideal für Singles, Berufspendler oder Studierende, wodurch eine stabile Mietnachfrage gewährleistet ist.

Energieausweis

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Grundrisse



Impressionen



Ausstattungsbeschreibung

- für Kapitalanleger 5% Sonder-AfA gemäß Wachstumschancengesetz
- bis zu 20.664 € KfW-Zuschuss
- Erstbezug nach Topsanierung mit Echholzparkett
- Fußbodenheizung und Deckenspots in Küche, Bad und Flur
- Balkon in Süd-Ost-Ausrichtung
- inklusive Außenstellplatz als Teileigentum

Hinweis

Die von uns angebotenen Leistungen basieren auf den Informationen, die wir vom Eigentümer oder Verkäufer/Vermieter des Grundstücks erhalten haben. Wir können jedoch nicht für deren Richtigkeit und Vollständigkeit garantieren. Unser Angebot ist unverbindlich und kann jederzeit geändert werden - Irrtum vorbehalten. Bitte beachten Sie: Das Exposé dient lediglich zur Vorabinformation und stellt kein verbindliches Kauf- bzw. Mietangebot dar.

Sonstiges

Beim Kaufvertragsabschluss entsteht ein Honoraranspruch in Höhe des im Exposé genannten Preises. Dieses Honorar ist auch fällig, wenn ein Dritter durch unbefugte Weitergabe des Angebots oder über eine Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaft des Angebotsempfängers den Kaufvertrag abschließt. Wir weisen darauf hin, dass wir auch für die Verkäuferseite gegen Entgelt tätig sind. Angaben, Abmessungen und Preise in diesem Angebot stammen teilweise von Dritten; eine Haftung hierfür ist ausgeschlossen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Rechtsgrundlage ist der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Gerichtsstand ist Chemnitz.

Erstbezug nach Sanierung: 1-Raum-Apartment mit Balkon

📍 Waldenburger Straße 3 in 09212 Limbach-Oberfrohna



Objektinformationen

1
Zimmer

1
Badezimmer

Wohnfläche ca.:
25,83

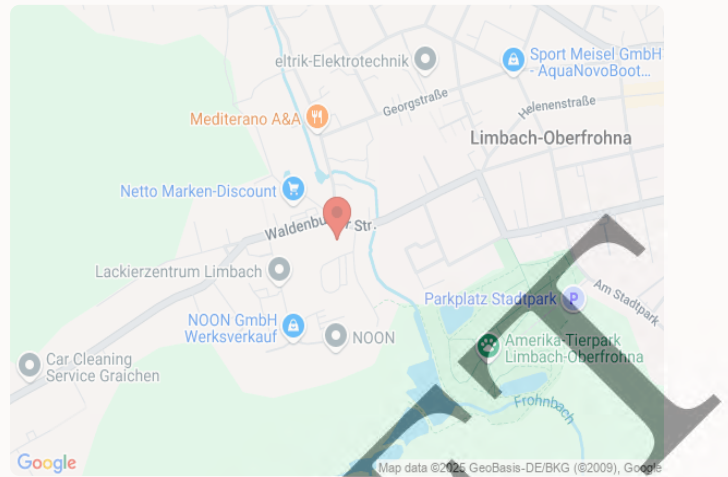
Bezugsfrei ab: Nach
Vereinbarung

Kaltmiete
€ 324,13

Objektnummer:	2542-E-M-LO-W-MW	Zimmer:	1
Objektart:	Etagenwohnung	Wohnfläche ca.:	25,83 m²
PLZ:	09212	Kaltmiete:	324,13 Euro
Ort:	Limbach-Oberfrohna	Nebenkosten:	70,00 Euro
Stadtteil:	Oberfrohna	Warmmiete pro Monat:	394,13 Euro
Baujahr:	1890	Kautions:	648,26 Euro
Etage:	Hochparterre	Stellplatz:	Parkplatz im Freien

Über den Standort

Limbach-Oberfrohna vereint die Vorteile einer ruhigen Wohnlage mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte. Dank der schnellen Erreichbarkeit von Chemnitz, Zwickau, Leipzig und Dresden über die A4 und A72 genießen Sie alle Vorzüge der urbanen Zentren, während Sie gleichzeitig in einer grünen und ruhigen Umgebung leben. Die Wohnung befindet sich in einer besonders attraktiven Lage, nur einen kurzen Spaziergang vom Stadtpark entfernt und grenzt direkt an ein Naturschutzgebiet. Einkaufsmöglichkeiten, Lebensmittelgeschäfte und weitere wichtige Angebote liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe, sodass Sie alles, was Sie für den Alltag brauchen, schnell erreichen können.



Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte 1-Raum-Wohnung mit ca. 25 m² Wohnfläche bietet Ihnen ein modernes und komfortables Zuhause in exklusiver Lage direkt am Stadtpark und am Naturschutzgebiet. Die Wohnung vereint stilvolles Wohnen mit einem hohen Maß an Lebensqualität. Der Wohn- und Schlafbereich besticht durch hochwertiges Eichen-Echtholzparkett und eine angenehme Fußbodenheizung. Moderne Deckenspots setzen zusätzliche Akzente und schaffen ein einladendes Ambiente. Das Tageslichtbad ist mit einer hochwertigen Dusche ausgestattet. Der Süd-Ost-Balkon lädt dazu ein, die Sonne zu genießen und wertet die Wohnung zusätzlich auf. Dank der optimal genutzten Wohnfläche eignet sich diese Wohnung ideal für Singles, Berufspendler oder Studierende. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, in einer begehrten Naturlage zu wohnen!

Energieausweis

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Grundrisse



Impressionen



Ausstattungsbeschreibung

- Erstbezug nach Topsanierung
- hochwertiges Echtholzparkett in Eiche mit Fußbodenheizung
- exklusives Badezimmer mit Dusche und Fenster
- Deckenspots in gesamter Wohnung
- Balkon in Süd-Ost-Ausrichtung
- inklusive Außenstellplatz

Sonstiges

Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag. Gerichtsstand ist Chemnitz. Vertretungsberechtigter: Ayla Blaschke; Handelsregister: Chemnitz; Handelsregisternummer: HRB 33724; Berufskammer: RDM Sachsen; Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung. Unser Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Änderungen, Irrtümer und anderweitige/r Verkauf/Vermietung bleiben vorbehalten. Das Exposé dient ausschließlich der Vorabinformation.

*Leben im Loft:
Gefühl von Freiheit*



LOFT VON WILD

- ✓ offenes Raumgefühl
- ✓ Großes Badezimmer
- ✓ Schöner Echtholzparkett
- ✓ separater Hauswirtschaftsraum

Smarte Investition: Hochwertig sanierter Altbau mit Sonder-AfA & KfW 70 Förderung

📍 Waldenburger Straße 3 in 09212 Limbach-
Oberfrohna



Objektinformationen

2,5
Zimmer

2
Badezimmer

Wohnfläche in m²:
100,39

Vermietungsstand:
Bezugsfrei

Kaufpreis
€ 317.709,00

Objektnummer:	2552-E-K-LO-W-ETW	Zimmer:	2,5
Objektart:	Etagenwohnung	Wohnfläche ca.:	100,39 m²
PLZ:	09212	Kaltmiete IST p.a.:	0,00 Euro
Ort:	Limbach-Oberfrohna	Rendite IST:	0,00 %
Stadtteil:	Oberfrohna	Kaltmiete SOLL p.a.:	13.129,20 Euro
Kulturdenkmal:	Nein	Rendite SOLL:	4,13 %
Stellplätze:	1	Kaufpreis/m ² :	3.164,75 Euro
Baujahr:	1890	Vermietungsstand:	Bezugsfrei
Etage:	Hochparterre	Honorar zzgl. MwSt.:	0,00 Euro

Über den Standort

Limbach-Oberfrohna, eine Kreisstadt im Landkreis Zwickau mit ca. 24.000 Einwohnern, überzeugt durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung. Über die Autobahnen A4 und A72 sind Städte wie Chemnitz, Leipzig und Dresden gut erreichbar. Besonders Chemnitz, die Kulturhauptstadt 2025 und ein beeindruckendes Wirtschaftszentrum Deutschlands, liegt etwa 15 Minuten entfernt. In den vergangenen Jahren hat sich Limbach-Oberfrohna zu einer modernen Stadt entwickelt. Die Ansiedlung renommierter Unternehmen unterstreicht die dynamische Entwicklung, die auch in Zukunft fortgesetzt wird. Ein wirtschaftlicher Vorteil ist die hohe einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf, die in Limbach-Oberfrohna über dem sächsischen Landesdurchschnitt liegt.



Objektbeschreibung

Diese exquisite 2,5-Raum-Wohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 100,39 m² wurde hochwertig saniert und stellt eine attraktive Investitionsmöglichkeit dar. Die Wohnung liegt in bester Lage, direkt am Stadtpark, und kombiniert modernes Wohnen mit dem Charme eines historischen Altbaus. Der lichtdurchflutete Wohn- sowie Schlafbereich ist mit edlem Eichen-Echtholzparkett und Fußbodenheizung ausgestattet. Stilvolle Deckenspots setzen zusätzliche Akzente. Das moderne Badezimmer überzeugt mit hochwertigen Fliesen, einer Badewanne sowie einer separaten Dusche. Ein zusätzliches Gäste-WC rundet das Angebot ab. Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der eigene Garten mit Süd-Ost-Ausrichtung. Zudem ist ein PKW-Stellplatz bereits im Preis inbegriffen. Zusätzlich zu der KfW-Förderung von bis zu 37.500 € können Kapitalanleger von der 5 % Sonder-AfA profitieren.

Energieausweis

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Grundrisse



Impressionen



Ausstattungsbeschreibung

- 37.500 € KfW-Zuschuss & zusätzlich für Kapitalanleger 5% Sonder-AfA möglich
- hochwertiges Echtholzparkett in Eiche & Fußbodenheizung in allen Räumen
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne & Dusche sowie zusätzliches Gäste-WC
- offener Wohn-/Küchenbereich
- Garten mit Terrasse in Süd-Ost-Ausrichtung
- Außenstellplatz als Sondernutzungsrecht im Preis inklusive

Hinweis

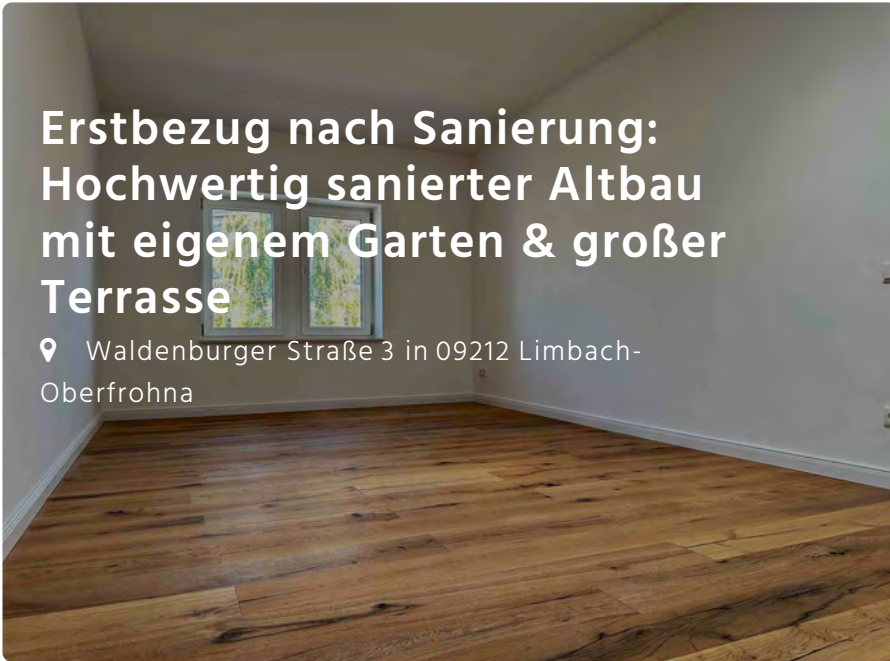
Die von uns angebotenen Leistungen basieren auf den Informationen, die wir vom Eigentümer oder Verkäufer/Vermieter des Grundstücks erhalten haben. Wir können jedoch nicht für deren Richtigkeit und Vollständigkeit garantieren. Unser Angebot ist unverbindlich und kann jederzeit geändert werden - Irrtum vorbehalten. Bitte beachten Sie: Das Exposé dient lediglich zur Vorabinformation und stellt kein verbindliches Kauf- bzw. Mietangebot dar.

Sonstiges

Beim Kaufvertragsabschluss entsteht ein Honoraranspruch in Höhe des im Exposé genannten Preises. Dieses Honorar ist auch fällig, wenn ein Dritter durch unbefugte Weitergabe des Angebots oder über eine Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaft des Angebotsempfängers den Kaufvertrag abschließt. Wir weisen darauf hin, dass wir auch für die Verkäuferseite gegen Entgelt tätig sind. Angaben, Abmessungen und Preise in diesem Angebot stammen teilweise von Dritten; eine Haftung hierfür ist ausgeschlossen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Rechtsgrundlage ist der notariell abgeschlossene Kaufvertrag, Gerichtsstand ist Chemnitz.

Erstbezug nach Sanierung: Hochwertig sanierter Altbau mit eigenem Garten & großer Terrasse

📍 Waldenburger Straße 3 in 09212 Limbach-
Oberfrohna



Objektinformationen

2,5
Zimmer

2
Badezimmer

Wohnfläche ca.:
100,39

Bezugsfrei ab: Nach
Vereinbarung

Kaltmiete
€ 1.094,10

Objektnummer:	2573-E-M-LO-W-MW	Zimmer:	2,5
Objektart:	Etagenwohnung	Wohnfläche ca.:	100,39 m²
PLZ:	09212	Kaltmiete:	1.094,10 Euro
Ort:	Limbach-Oberfrohna	Nebenkosten:	220,86 Euro
Stadtteil:	Oberfrohna	Warmmiete pro Monat:	1.314,95 Euro
Baujahr:	1890	Kautions:	2.108,20 Euro
Etage:	Hochparterre	Stellplatz:	Parkplatz im Freien

Über den Standort

Limbach-Oberfrohna vereint die Vorteile einer ruhigen Wohnlage mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte. Dank der schnellen Erreichbarkeit von Chemnitz, Zwickau, Leipzig und Dresden über die A4 und A72 genießen Sie alle Vorzüge der urbanen Zentren, während Sie gleichzeitig in einer grünen und ruhigen Umgebung leben. Das Haus befindet sich in einer besonders attraktiven Lage, nur einen kurzen Spaziergang vom Naturschutzgebiet entfernt und grenzt direkt am Stadtpark an. Einkaufsmöglichkeiten, Lebensmittelgeschäfte und weitere wichtige Angebote liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe, sodass Sie alles, was Sie für den Alltag brauchen, schnell erreichen können.



Objektbeschreibung

Diese exquisite 2,5-Raum-Wohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 100,39 m² wurde hochwertig saniert. Die Wohnung liegt in bester Lage, direkt am Stadtpark und kombiniert modernes Wohnen mit dem Charme eines historischen Altbaus. Der lichtdurchflutete Wohn- sowie Schlafbereich ist mit edlem Eichen-Echtholzparkett und Fußbodenheizung ausgestattet. Stilvolle Deckenspots setzen zusätzliche Akzente. Das moderne Badezimmer überzeugt mit hochwertigen Fliesen, einer Badewanne sowie einer separaten Dusche. Ein zusätzliches Gäste-WC sowie ein HWR runden das Angebot ab. Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der eigene ca. 37 m² große Garten mit einer großen Terrasse in Süd-Ost-Ausrichtung. Zur Wohnung gehört außerdem ein Außenstellplatz für 40,00€ monatlich, der in der Kaltmiete inkludiert ist.

Energieausweis

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Grundrisse



Impressionen



Ausstattungsbeschreibung

- hochwertiges Echtholzparkett in Eiche & Fußbodenheizung in allen Räumen
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne & Dusche
- Gäste-WC & HWR vorhanden
- offener Wohn-/Küchenbereich
- ca. 37 m² großer Garten mit Terrasse in Süd-Ost-Ausrichtung
- ein Außenstellplatz für 40,00€ monatlich in der Kaltmiete inkludiert

Sonstiges

Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag. Gerichtsstand ist Chemnitz. Vertretungsberechtigter: Ayla Blaschke; Handelsregister: Chemnitz; Handelsregisternummer: HRB 33724; Berufskammer: RDM Sachsen; Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung. Unser Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Änderungen, Irrtümer und anderweitige/r Verkauf/Vermietung bleiben vorbehalten. Das Exposé dient ausschließlich der Vorabinformation.

*Leben im Loft:
Gefühl von Freiheit*

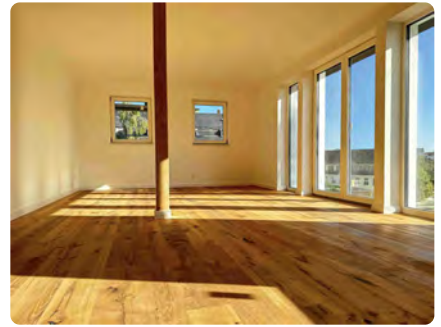


LOFT VON WILD

- ✓ offenes Raumgefühl
- ✓ Großes Badezimmer
- ✓ Schöner Echtholzparkett
- ✓ separater Hauswirtschaftsraum

Steuern sparen & Vermögen aufbauen: Investieren mit Sonder-AfA und KfW 70 WPB

📍 Waldenburger Straße 3 in 09212 Limbach-Oberfrohna



Objektinformationen

2,5
Zimmer

2
Badezimmer

Wohnfläche in m²:
97,60

Vermietungsstand:
Bezugsfrei

Kaufpreis
€ 315.560,00

Objektnummer:	2522-E-K-LO-W-ETW	Zimmer:	2,5
Objektart:	Etagenwohnung	Wohnfläche ca.:	97,60 m²
PLZ:	09212	Kaltmiete IST p.a.:	0,00 Euro
Ort:	Limbach-Oberfrohna	Rendite IST:	0,00 %
Stadtteil:	Oberfrohna	Kaltmiete SOLL p.a.:	13.257,60 Euro
Kulturdenkmal:	Nein	Rendite SOLL:	4,20 %
Stellplätze:	2	Kaufpreis/m ² :	3.233,19 Euro
Baujahr:	1890	Vermietungsstand:	Bezugsfrei
Etage:	1. Obergeschoss	Honorar zzgl. MwSt.:	0,00 Euro

Über den Standort

Limbach-Oberfrohna, eine Kreisstadt im Landkreis Zwickau mit ca. 24.000 Einwohnern, überzeugt durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung. Über die Autobahnen A4 und A72 sind Städte wie Chemnitz, Leipzig und Dresden gut erreichbar. Besonders Chemnitz, die Kulturhauptstadt 2025 und ein beeindruckendes Wirtschaftszentrum Deutschlands, liegt etwa 15 Minuten entfernt. In den vergangenen Jahren hat sich Limbach-Oberfrohna zu einer modernen Stadt entwickelt. Die Ansiedlung renommierter Unternehmen unterstreicht die dynamische Entwicklung, die auch in Zukunft fortgesetzt wird. Ein wirtschaftlicher Vorteil ist die hohe einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf, die in Limbach-Oberfrohna über dem sächsischen Landesdurchschnitt liegt.



Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte 2,5-Raum-Wohnung mit ca. 97,60 m² bietet ein ausgezeichnetes Wohnambiente. Die Wohnung liegt in exklusiver Lage am Stadtpark und am Naturschutzgebiet. Die erstklassige Ausstattung umfasst Eichen-Echtholzparkett, Fußbodenheizung und moderne LED-Deckenspots in Küche, Bad und Flur. Das Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche, sowie ein zusätzliches Gästebad bieten hohen Komfort. Auch das helle Wohnzimmer und das geräumige Schlafzimmer bieten individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ein großzügiger Balkon und zwei Außenstellplätze runden das Angebot ab. Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Berufspendler.

Energieausweis

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Grundrisse



Impressionen



Ausstattungsbeschreibung

- 5% Sonder-AfA (für Kapitalanleger) und 37.500 € KfW-Zuschuss
- Echtholzparkett in Eiche mit Fußbodenheizung in allen Räumen
- LED-Deckenspots in Küche, Bad und Flur
- offene Wohnküche, Gästebad, HWR und Balkon mit Südausrichtung
- Tageslichtbad mit Wanne, Dusche und moderne Badfliesen
- zwei Außenstellplätze inklusive

Hinweis

Die von uns angebotenen Leistungen basieren auf den Informationen, die wir vom Eigentümer oder Verkäufer/Vermieter des Grundstücks erhalten haben. Wir können jedoch nicht für deren Richtigkeit und Vollständigkeit garantieren. Unser Angebot ist unverbindlich und kann jederzeit geändert werden - Irrtum vorbehalten. Bitte beachten Sie: Das Exposé dient lediglich zur Vorabinformation und stellt kein verbindliches Kauf- bzw. Mietangebot dar.

Sonstiges

Beim Kaufvertragsabschluss entsteht ein Honoraranspruch in Höhe des im Exposé genannten Preises. Dieses Honorar ist auch fällig, wenn ein Dritter durch unbefugte Weitergabe des Angebots oder über eine Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaft des Angebotsempfängers den Kaufvertrag abschließt. Wir weisen darauf hin, dass wir auch für die Verkäuferseite gegen Entgelt tätig sind. Angaben, Abmessungen und Preise in diesem Angebot stammen teilweise von Dritten; eine Haftung hierfür ist ausgeschlossen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Rechtsgrundlage ist der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Gerichtsstand ist Chemnitz.



Objektinformationen

2,5
Zimmer

2
Badezimmer

Wohnfläche ca.:
97,60

Bezugsfrei ab: Nach
Vereinbarung

Kaltmiete
€ 1.104,80

Objektnummer:	2561-E-M-LO-W-MW	Zimmer:	2,5
Objektart:	Etagenwohnung	Wohnfläche ca.:	97,60 m²
PLZ:	09212	Kaltmiete:	1.104,80 Euro
Ort:	Limbach-Oberfrohna	Nebenkosten:	214,72 Euro
Stadtteil:	Oberfrohna	Warmmiete pro Monat:	1.319,52 Euro
Baujahr:	1890	Kautions:	2.049,60 Euro
Etage:	1. Obergeschoss	Stellplatz:	Parkplatz im Freien

Über den Standort

Limbach-Oberfrohna vereint die Vorteile einer ruhigen Wohnlage mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte. Dank der schnellen Erreichbarkeit von Chemnitz, Zwickau, Leipzig und Dresden über die A4 und A72 genießen Sie alle Vorzüge der urbanen Zentren, während Sie gleichzeitig in einer grünen und ruhigen Umgebung leben. Das Haus befindet sich in einer besonders attraktiven Lage, nur einen kurzen Spaziergang vom Naturschutzgebiet entfernt und grenzt direkt am Stadtpark an. Einkaufsmöglichkeiten, Lebensmittelgeschäfte und weitere wichtige Angebote liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe, sodass Sie alles, was Sie für den Alltag brauchen, schnell erreichen können.



Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte 2,5-Raum-Wohnung mit ca. 97,6 m² bietet ein ausgezeichnetes Wohnambiente. Die Wohnung liegt in exklusiver Lage am Stadtpark und am Naturschutzgebiet. Die erstklassige Ausstattung umfasst Eichen-Echtholzparkett, Fußbodenheizung und moderne LED-Deckenspots in Küche, Bad und Flur. Das Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche, sowie ein zusätzliches Gästebad bieten hohen Komfort. Auch das helle Wohnzimmer und das geräumige Schlafzimmer bieten individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ein großzügiger Balkon und zwei Außenstellplätze runden das Angebot ab. Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Berufspendler.

Energieausweis

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Grundrisse



Impressionen



Ausstattungsbeschreibung

- Echtholzparkett in Eiche
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- LED-Deckenspots in Küche, Bad und Flur
- offene Wohnküche, Gästebad, HWR und Balkon mit Südausrichtung
- Tageslichtbad mit Wanne, Dusche und moderne Badfliesen
- zwei Außenstellplätze für 80,00€ monatlich sind in der Kaltmiete inkludiert

Sonstiges

Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag. Gerichtsstand ist Chemnitz. Vertretungsberechtigter: Ayla Blaschke; Handelsregister: Chemnitz; Handelsregisternummer: HRB 33724; Berufskammer: RDM Sachsen; Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung. Unser Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Änderungen, Irrtümer und anderweitige/r Verkauf/Vermietung bleiben vorbehalten. Das Exposé dient ausschließlich der Vorabinformation.

WOHLFÜHLATMOSPHERE IM AUSSENGELÄNDE

Nach Abschluss der Bauarbeiten an der Waldenburger Straße 3 werden wir das Gelände professionell und mit Blick fürs Detail, umfangreich Renaturieren.

Durch geschickt angelegte Wegführung und Orte, welche zum Verweilen einladen, wird die unmittelbare Umgebung Ihrer Wohnung zum Naherholungsgebiet. Direkt angrenzend an den Stadtpark lädt dieser zum Erholen und Entspannen ein.





I M M O B I L I E N S I N D
U N S E R E P A S S I O N .
J E D E S O B J E K T
E I N U N I K A T .

Wir sind kein Anbieter von Standardlösungen – wir sind davon überzeugt, dass jede Immobilie ihr eigenes Konzept benötigt. Dabei erzählen wir die Geschichten von Immobilien weiter und schaffen Raum für neue. Für ein optimales Ergebnis erarbeiten wir daher zu jedem neuen Projekt eine besondere Strategie, egal ob Sie ein historisches Mehrfamilienhaus sanieren, eine Eigentumswohnung kaufen oder ein Einfamilienhaus gewinnbringend verkaufen möchten.

Nur ein perfektes Konzept führt Sie an Ihr persönliches Ziel. Mit Immobiliengeschäften verhält es sich wie mit den meisten großen Vorhaben: Eine gute Planung, der richtige Zeitpunkt verbunden mit der perfekten Strategie sowie Fachkenntnis und Erfahrung sind im wahrsten Sinne des Wortes die halbe Miete.

Dabei ist es uns sehr wichtig, unsere Kunden nicht nur nach bestem Wissen und Gewissen zufrieden zu stellen, sondern für alle das Beste bis ins letzte Detail herauszuholen – egal ob Käufer oder Verkäufer, Mieter oder Vermieter, Eigentümer oder Bauherr.

Jeder Auftrag wird professionell und jeder Geschäftspartner respektvoll behandelt. Ehrlichkeit, Kompetenz und Gewissenhaftigkeit gehören zu unseren Grundpfeilern.

Unser Anspruch ist es, jederzeit up-to-date zu sein und auch mal neue Wege zu gehen. Innovative Herangehensweisen, transparente Auftragsabwicklung, das Bewusstsein der Verantwortung, die Freude über das geschenkte Vertrauen und ein starkes Netzwerk sind die Basis unseres Erfolges.

Bildnachweise:

Adobe:

alekseyvanin | alexandre zveige | alfa27 | alotofpeople | andreaobzerova | bagus
BGStock72 | 9bdesign | brizmaker | ColleenMichaels | Cristina Conti | Dariusz Jarzabek
daryakomarova | denisismagilov | Drobot Dean | dusanpetkovic1 | evannovostro | fan dana
fizkes | FollowTheFlow | Gorodenkoff | gpointstudio | Halfpoint | ivanko80 | Jacob Lund
JenkoAtaman | Jodie Johnson | KB3 | Konstantin Yuganov | lilasgh | Lucky Creative's
More Images | nadiinko | Natalia Iachimova | New Africa | niklask19312049 | ostap25
pgmart | Photographee.eu | Pixel-Shot | quadrazo | Rawpixel.com | section sign | Sergey
side | sljubisa | standret | Trisixty | Who is Danny | whyframeshot | Yakobchuk Olena
zera93 | zinkevych

Haftungsvorbehalt:

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in dieser Broschüre wird keine Haftung übernommen. Änderungen und Irrtümer bleiben vorbehalten. Die in den Wohnungsangeboten angegebenen Maße sind Richtwerte. Für die Korrektheit dieser Maße wird keine Garantie und kein Haftungsanspruch übernommen.

Rechtswirksamkeit des Haftungsausschlusses: Sofern Teile oder einzelne Formulierungen des Textes dieses Haftungsausschlusses der geltenden Rechtslage nicht, nicht mehr oder nicht vollständig entsprechen sollten, bleiben die übrigen Teile des Dokumentes in ihrem Inhalt und ihrer Gültigkeit davon unberührt.

www.casa-nobila.de
Tel. 03722/8929300

CASA NOBILA