

# Exposé

## Eigentumswohnung in Limbach-Oberfrohna



**Südstraße 19 | 09212 Limbach-Oberfrohna**

**Eigentumswohnung im Erdgeschoss mit  
überdachter Terrasse und Tiefgaragenstellplatz**

**Kaufpreis: 120.632,00 €**



## Die Große Kreisstadt Limbach-Oberfrohna im Landkreis Zwickau und Südwesten des Freistaates Sachsen

Limbach-Oberfrohna liegt mitten im Dreieck zwischen den sächsischen Metropolen Zwickau, Dresden, Leipzig und grenzt direkt an die Stadt Chemnitz an. Zahlreiche Ansiedlungen namhafter Unternehmen in den Industrie- und Gewerbegebieten zeugen vom wirtschaftlichen Wachstum der Stadt und der Region.

In den Gewerbegebieten der Stadt sind leistungsstarke und innovative Unternehmen angesiedelt, die als Partner und Dienstleister zur Verfügung stehen. Darüber hinaus gibt es zahlreiche kleine und mittelständische Unternehmen im Stadtgebiet mit einer sehr guten Leistungspalette. Für weitere kleine und mittelgroße Unternehmen stehen ausreichend innerstädtische Flächen für eine Ansiedlung zur Verfügung.



Limbach-Oberfrohna hat im Freizeitbereich viel zu bieten. Ob Entdeckungen im Amerika-Tierpark, Badespaß im Hallenbad LIMBomar oder unter freien Himmel im Sonnenbad sowie Zeitreisen im Esche-Museum und auf Schloss Wolkenburg - für jeden Geschmack ist etwas dabei. Leseratten kommen in der Stadtbibliothek auf ihre Kosten und Entspannung in der Natur bieten Stadtpark sowie Rad- und Wandertouren durch die ländlichen Ortsteile.



Die Region ist besonders für Tages- und Wochen-Touristen interessant. Mit fünf Beherbergungsgewerben und 984 angebotenen Betten bietet Limbach-Oberfrohna zahlreiche Übernachtungsmöglichkeiten. Rund 40 Cafés und Gaststätten bieten Gästen ein gutes Speisen- und Getränkeangebot.

Die sanierte Innenstadt mit ihrem vielfältigen Branchenmix und kostenlosen Parkplätzen lädt zum Bummeln und Einkaufen ein. Die Stadt zeichnet sich durch einen ausgeprägten kleinteiligen Einzelhandel aus. Von rund 32.000 Quadratmetern Verkaufsfläche besetzen namhafte Unternehmen des großflächigen Einzelhandels derzeit ca. 9.000 Quadratmeter. Bemerkenswert ist, dass in Limbach-Oberfrohna die einzelhandelsrelevante Kaufkraft über dem Landesdurchschnitt in Sachsen liegt.

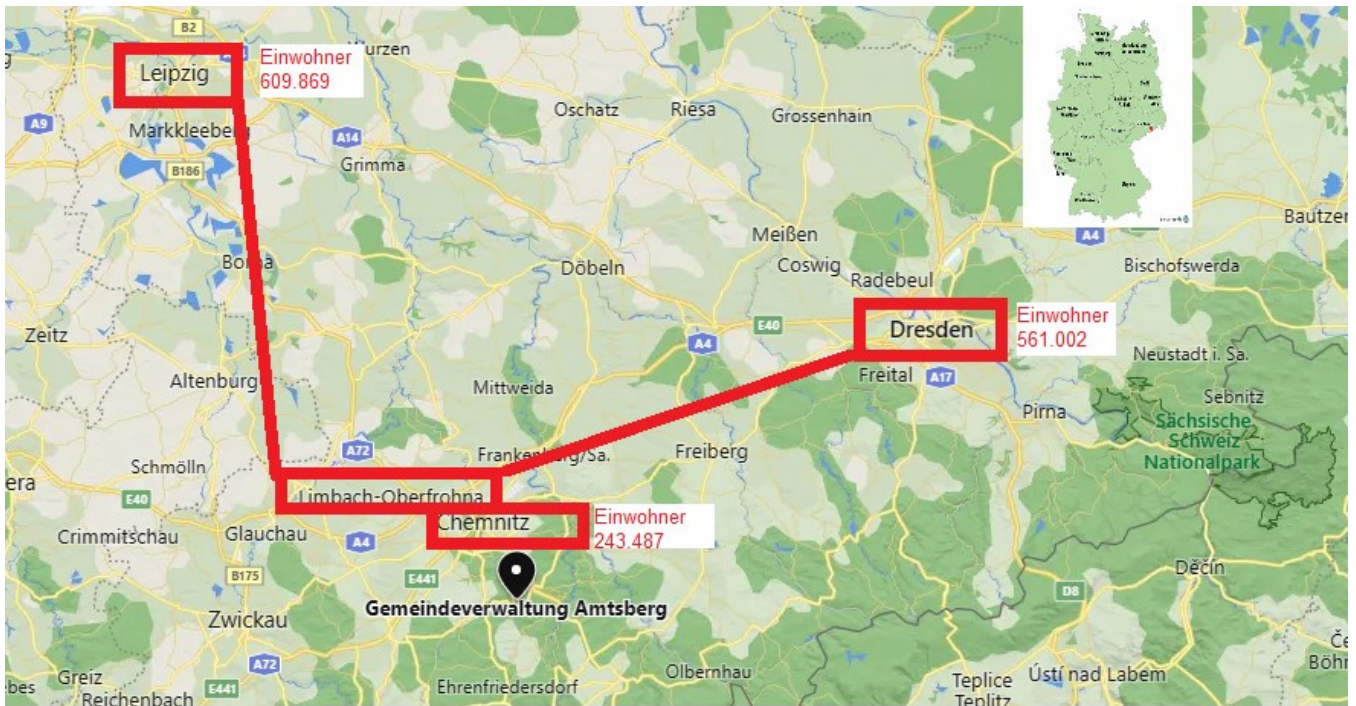
Auch kulturell braucht sich Limbach-Oberfrohna nicht zu verstecken. Die multifunktionale Stadthalle bietet ein buntes Programm für Jung und Alt und kann auch für Messen und Firmenpräsentationen gebucht werden. Das traditionsreiche Apollo-Kino wurde in den vergangenen Jahren modernisiert und bietet Filmgenuss in guter Qualität. Zahlreiche Konzerte und Veranstaltungen im Stadtpark, im Schloss Wolkenburg oder im Esche-Museum sowie in den umliegenden Kirchen runden das breite Angebot ab.

Mehr als 160 eingetragene Vereine gestalten das gesellschaftliche Leben vielfältig und abwechslungsreich. Die meisten Mitglieder verzeichnen die Sportvereine. Viele Einwohner sind auf anderen Gebieten, wie Kultur und Heimat, Garten und Tierzucht sowie Soziales engagiert. Zahlreiche Fördervereine runden das Bild ab. Alle Vereine tragen viel zum Allgemeinwohl der Stadt bei und leisten eine hervorragende Kinder- und Jugendarbeit.





Die zentrale Lage der Stadt Limbach-Oberfrohna im Freistaat Sachsen, die sehr gute Verkehrsanbindung - vor allem an die Bundesautobahnen BAB4 und BAB72 - sowie das vorhandene Netzwerk bereits angesiedelter Unternehmen verleihen Limbach-Oberfrohna eine hervorragende Ausgangsposition für Investitionen. Von dort aus erreicht man über die BAB 72 / BAB 38 die sächsische Metropole Leipzig (ca. 45 min.) und über die BAB 72 / BAB 4 die sächsische Landeshauptstadt Dresden (ca. 60 min.). Über diese Verbindungen sind auch die mitteldeutschen Flughäfen Halle / Leipzig und Dresden erreichbar.



Der öffentliche Nahverkehr der Stadt Limbach-Oberfrohna wird mit Bussen betrieben. Seit 2005 verkehrt zwischen Chemnitz Limbach und Oberfrohna die Schnellbuslinie 526 mit 3 Halten in Limbach-Oberfrohna und drei weiteren in der Chemnitzer Innenstadt. Eine Besonderheit ist die Linienführung über die BAB4. Neben weiteren Überlandlinien der Regiobus Mittelsachsen GmbH und der Regional Erzgebirge GmbH fahren auch Kleinbusse der Fritzsche GmbH auf zwei Stadtlinien. Zusätzlich plant die Fritzsche GmbH derzeit die Option eines zentralen Omnibusbahnhofs in Limbach Oberfrohna.

### **Kurzbeschreibung und Lage der Immobilie**

Die 2-Zimmer-Wohnung liegt in einer wunderschönen Wohnanlage, welche vor 27 Jahren errichtet wurde. Zu der Wohnung, die im Erdgeschoss des Wohnhauses liegt, gehört ein Abstellraum und ein separater Kellerraum. Besonders Wertvoll ist der eigenen PKW-Stellplatz in der Tiefgarage des Objektes. Umgeben von der Idylle und Ruhe des Wohnparks erwartet Sie im Haus ein gepflegtes Treppenhaus, über das die Eigentumswohnung im Erdgeschoss erreicht werden kann. Die Wohnung ist langjährig und solide vermietet. In den letzten Jahren wurde die Einheit vom Mieter sorgfältig gepflegt und renoviert.

Über den geräumigen Flur gelangt man in das Schlafzimmer, in das innenliegende, hellgeflieste Badezimmer sowie in das Wohnzimmer mit angrenzender Küche. Zudem gibt es eine überdachte Terrasse mit Blick in die grüne Gartenanlage.



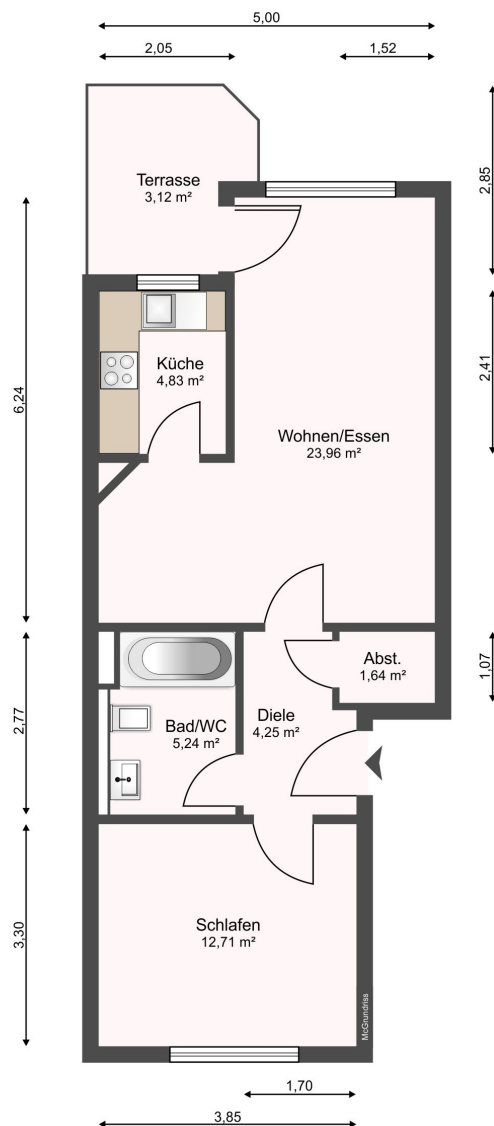
## Daten zu der Eigentumswohnung

Anschrift: Südstraße 19, 09212 Limbach-Oberfrohna  
Lage (Geschoss): Erdgeschoss  
Anzahl der Zimmer: 2  
Wohnfläche ca.: 54,17 m<sup>2</sup>  
Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> WF: 6,83 €  
Nettokaltmiete pro Monat: 369,98 €  
Nettokaltmiete pro Jahr: 4.439,77 €

Nebenkosten pro m<sup>2</sup> WF: 2,50 € pro Monat  
Instandhaltungsrücklage: 0,50 € pro m<sup>2</sup> WF pro Monat  
Verwaltungsgebühr: 25,00 € pro Monat

**Kaufpreis Wohnung: 105.632,00 €**  
**Kaufpreis Tiefgarage: 15.000,00 €**  
**Kaufpreis gesamt 120.632,00 €**

### Grundriss





Gebäude - Rückansicht



Gebäude - Einfahrt Tiefgarage





Wohnung - Ansicht Wohnzimmer



Wohnung - Ansicht Küche





Wohnung - Ansicht Schlafzimmer



Wohnung - Ansicht Badezimmer / WC





Gebäude - Ansicht Keller



Gebäude - Ansicht Stellplatz (Tiefgarage)



***„Wenn Du keine Möglichkeit findest Geld zu verdienen wenn Du schläfst,  
wirst Du arbeiten müssen bis Du stirbst.“***

**„Immobilien können weder verloren gehen oder  
gestohlen noch mitgerissen werden.  
Mit gesundem Menschenverstand gekauft,  
vollständig bezahlt und mit angemessener  
Sorgfalt verwaltet, handelt es sich um die  
Sicherste Investition der Welt.“**



**Haftungshinweis:**

Die von uns gemachten Angaben haben wir nach bestem Wissen und Gewissen nach Informationen des Käufers / Verkäufers und den uns übergebenen Informationen zusammen gestellt. Eine Gewähr für diese Angaben können wir nicht übernehmen. Wichtige Zahlen und Informationen sind am Objekt zu überprüfen. Zwischenvermietung / -verkauf bleibt vorbehalten.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, alle Angaben und Preise sowie Reservierungen unverbindlich sind und immer nur vorbehaltlich der Zustimmung des Eigentümers gelten. Ein Rechtsanspruch auf Kauf- oder Mietvertrag kommt erst durch Gegenzeichnung desselbigen durch den Eigentümer zustande. Gültig ist der tatsächlich abgeschlossene Kauf- oder Mietvertrag, die Teilungsverträge, der Verwalter- sowie Darlehensvertrag. Die eingestellten Grundrisse und Bilder sind Darstellungsbeispiele. Abweichungen sind möglich.