



TOP Landsitz am Rand von Chemnitz - Denkmal-Abschreibung - Rabenstein



Allgemein:

Objektnr. extern:	2082027	Objektart:	Haus (Einfamilienhaus)
Baujahr:	1900	Wohnfläche:	237,65 m ²
Grundstücksfläche:	2.397,00 m ²	Anzahl Zimmer:	9,0
Denkmalgeschützt:			

Preise:

Kaufpreis:	350.000,00 €	Provisionspflichtig:	ja
Provision:	4,76%		

Energiepass:

Ansprechpartner:

Name:	Thomas Schulze	Faxnummer:	0371 3820429
--------------	----------------	-------------------	--------------

Standort:

Ort:	09117 Chemnitz	Straße:	Oberfrohaer Straße 163
-------------	----------------	----------------	------------------------

Objektbeschreibung:

Inmitten der beliebten Wohnlage Chemnitz-Rabenstein, direkt am Stausee und am Wald, da wo andere Urlaub machen, wartet dieses charaktvolle Neubauernhaus aus ca. 1900 auf seine Wiederbelebung. Das großzügige Grundstück von ca. 2.397 m² grenzt unmittelbar an ein idyllisches Naturschutzgebiet und bietet absolute Ruhe sowie ein einzigartiges Naturerlebnis. Stausee Rabenstein und Rabensteiner Wald sind fußläufig erreichbar – perfekt für Erholungssuchende und Naturliebhaber.

Das massiv errichtete denkmalgeschützte Gebäude befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand und bietet allerbeste Möglichkeiten ihren Wohnraum nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Geplant ist ein umfassender Umbau und die Sanierung des ehemaligen Neubauernhauses, ergänzt um den Anbau einer Gästewohnung mit Dachterrasse, die Installation einer Photovoltaikanlage, die Errichtung eines Doppelcarports sowie den Bau einer biologischen Kläranlage.

Alle notwendigen Unterlagen – Planungen, Kostenschätzungen (Stand 03/2025) und Gutachten – liegen bereits vor. Weiterhin sind sowohl Bauantrag und Baugenehmigung vorhanden. Auch ist das Gebäude im Außenbereich verortet, so dass keine nachbarschaftliche Bebauung erfolgt.

Das Anwesen ist teilweise erschlossen (Wasseranschluss und Strom vorhanden) und eröffnet verschiedene Nutzungskonzepte: Neben der geplanten Modernisierung besteht auch die Möglichkeit, das Gebäude zu vier separaten Wohneinheiten oder zwei großzügigen Doppelhaushälften umzubauen.

Ein Objekt mit großem Entwicklungspotenzial – ideal für Menschen, die ein individuelles Bauprojekt in einer einmaligen, naturnahen Lage realisieren möchten.

Lage:

Rabenstein, der Ort im Grünen, liegt im Westen von Chemnitz und hat ca. 4.250 Einwohner. Durch die idyllische Lage und schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt gehört der Stadtteil zu den begehrtesten Wohnlagen von Chemnitz.

Rabenstein befindet sich am Landschaftsschutzgebiet Rabensteiner Wald, das im Wesentlichen aus dem "Rabensteiner Höhenzug" besteht.

Der Stadtteil bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung, unter anderem die Burg Rabenstein und Schloss Rabenstein, das Schaubergwerk "Felsendome" in Niederrabenstein, das Freibad Stausee Oberrabenstein, der Pelzmühlenteich mit Café und den Tierpark Chemnitz sowie das Wildgatter in Oberrabenstein.

An der Kreuzung Oberfrohaer- und Trützschlerstraße befindet sich das Einkaufszentrum "Rabenstein-Center", wo man Geschäfte des täglichen Bedarfs findet. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Neefepark, den man über die Jagdschänkenstraße und die B173 in 5 km erreicht. Außerdem ist im Stadtteil das DRK Krankenhaus Rabenstein, in dem sich auch ein medizinisches Versorgungszentrum mit vielen niedergelassenen Ärzten befindet.

Rabenstein wird im Osten durch die Bundesautobahn A72 begrenzt. Des Weiteren verläuft im Norden die A4 mit der Anschlussstelle "Limbach-Oberfroha / Chemnitz-Rabenstein". Rabenstein ist mit den Buslinien 32, 43, 73, 253 und N16 des Nachtnetzes an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

Ausstattung:

Geplantes Bau- und Sanierungsvorhaben

- Umbau und Sanierung des ehemaligen Neubauernhauses
- Sonderabschreibungen/ Steuerersparnis entsprechend Denkmalschutzsanierung sowohl für Kapitalanleger, als auch für Eigennutzer
- Anbau einer Gästewohnung mit Dachterrasse
- Installation einer Photovoltaikanlage
- Errichtung eines Doppelcarports
- Bau einer biologischen Kläranlage
- Alternativplanung: Umbau zu 4 separaten Wohneinheiten oder 2 großzügigen Doppelhaushälften möglich
- Grundstücksgröße: ca. 2.397 m² mit angrenzendem Naturschutzgebiet
- Absolute Ruhe und Naturidylle
- Massivbauweise
- Teilweise erschlossen (Wasseranschluss, Strom vorhanden)
- Baukostenschätzung (03/2025), Gutachten, Planung, Bauantrag und Baugenehmigung liegen vor
 - ca. 550.000 € im Normausbau
 - ca. 850.000 € im Premiumausbau
- Naturnahe Lage und gleichzeitig gute Verkehrsanbindung
- Großzügige Gartenfläche mit viel Platz für individuelle Gestaltung
- Hoher Wertsteigerungseffekt nach Sanierung
- Flexibles Nutzungskonzept – ideal für Eigennutzung, Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanlage

Sonstiges:

Haftungsbeschränkung

Die vorstehenden Ausführungen sind nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Es handelt sich um unverbindliche Aussagen, wofür keinerlei Gewähr übernommen wird, ausgenommen sind gegebene Auskünfte, welche auf eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung zurückzuführen sind.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Name berücksichtigen.