

## Bezugsfertiges Einfamilienhaus in guter Wohnlage

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	229.000 €
Freiplätze	2



### Objektbeschreibung

Dieses hochwertig sanierte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1958 überzeugt durch moderne Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung. Auf ca. 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das Haus großzügigen Wohnkomfort für Familien oder Paare.

Im Erdgeschoss befinden sich ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer, eine moderne Küche, ein Badezimmer mit Dusche, ein weiteres Zimmer sowie ein Abstellraum mit der Heizungsanlage. Das Obergeschoss bietet vier weitere Zimmer, ein zusätzliches Abstell- oder Bügelzimmer sowie ein Badezimmer mit Wanne und Dusche.

Das Dach befindet sich in gutem Zustand. Das Haus verfügt über keinen Keller, punktet jedoch durch neue hochwertige Bodenbeläge, moderne Fenster und eine zeitgemäße Heiztechnik. Die Außenfassade ist gedämmt und frisch gestrichen, der Gartenbereich bietet Möglichkeiten für Stellplätze und Freizeitgestaltung.

360°-Online-Rundgang  
<https://tour.ogulo.com/kQ4m>.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	122 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	152 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	2
Baujahr	1958
Zustand des Objektes	Teil-/Vollsanziert
Verfügbar ab	sofort



## Lage

Die Immobilie liegt in zentraler Lage von Schwalbach im Saarland und bietet eine sehr gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken, befinden sich in kurzer fußläufiger Entfernung. Kindergärten, Schulen und Arztpraxen sind ebenfalls schnell erreichbar, was den Standort besonders familienfreundlich macht.

Dank der zentralen Position besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Bushaltestellen befinden sich in der Nähe, und auch die umliegenden Orte wie Saarlouis und Dillingen sind in wenigen Minuten erreichbar. Über die nahegelegene Bundesstraße und Autobahn besteht zudem eine schnelle Verbindung in Richtung Saarbrücken und in andere Teile des Saarlandes.

Es gibt Restaurants, Cafés und verschiedene Dienstleistungsangebote. Zudem bietet die Umgebung zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Parks, Sportvereine und Naherholungsgebiete..

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Gehoben
heizungsart	Zentralheizung
befuerung	Gas
Unterkellert	Nein



## Ausstattung

Bodenbeläge: hochwertige Fliesen und Laminat, neu  
Fenster: neue 3-fach verglaste Kunststoffenster mit 85 mm Rahmen  
Heizung: neue Gas-Zentralheizung, Niedrigbrennwertkessel  
Neue Heizkörper  
Türen: neue Zimmertüren und Haustür  
Sanitär: alle Wasser- und Abwasserleitungen erneuert  
Decken & Wände: neu, Decken mit integrierten Lichtern und Spots  
Fassade: gedämmt und frisch gestrichen  
Dach: guter Zustand  
Elektrik: teilweise erneuert  
Bäder neu  
Keller: keiner.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2035-11-02
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	E
Primärenergieträger	GAS



## Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder haben Fragen zur Finanzierung?  
Sprechen Sie uns an – wir beraten Sie gerne persönlich..



Luftansicht



Wohnzimmer



Wohnzimmer



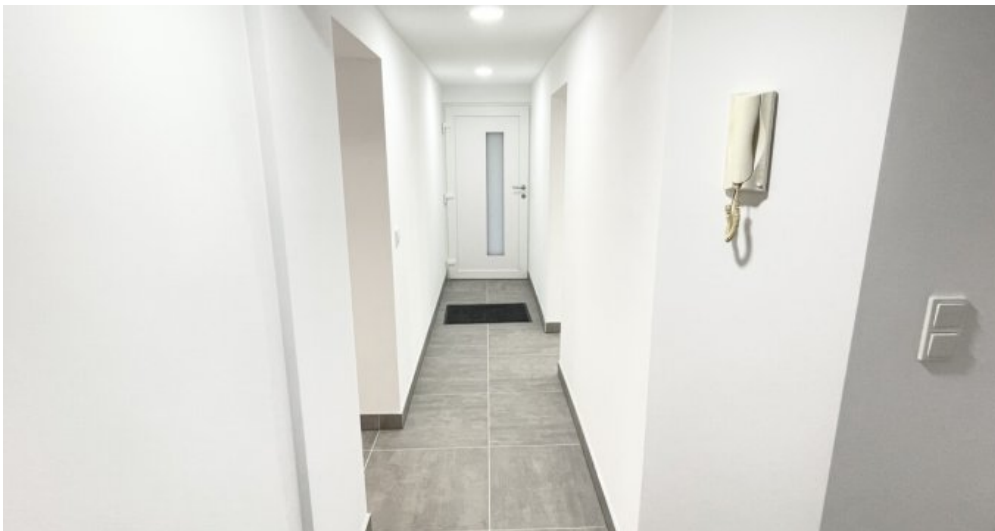
Badezimmer



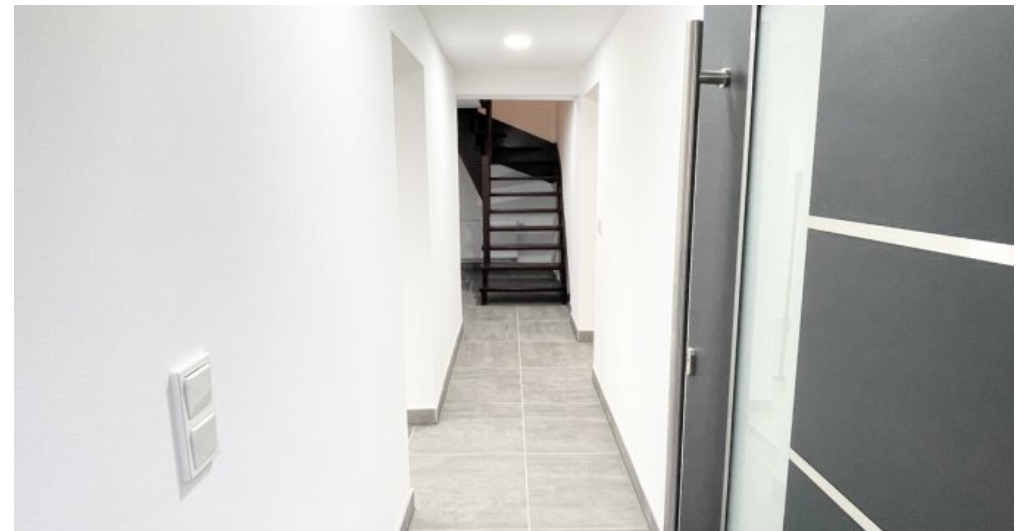
Badezimmer



Zimmer



Eingang-Flur



Hauseingang



Küche



Küche



Treppe



WC+Dusche



WC+Dusche



Flur Obergeschoss



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Zwischenzimmer



Schlafzimmer



Nebenzimmer



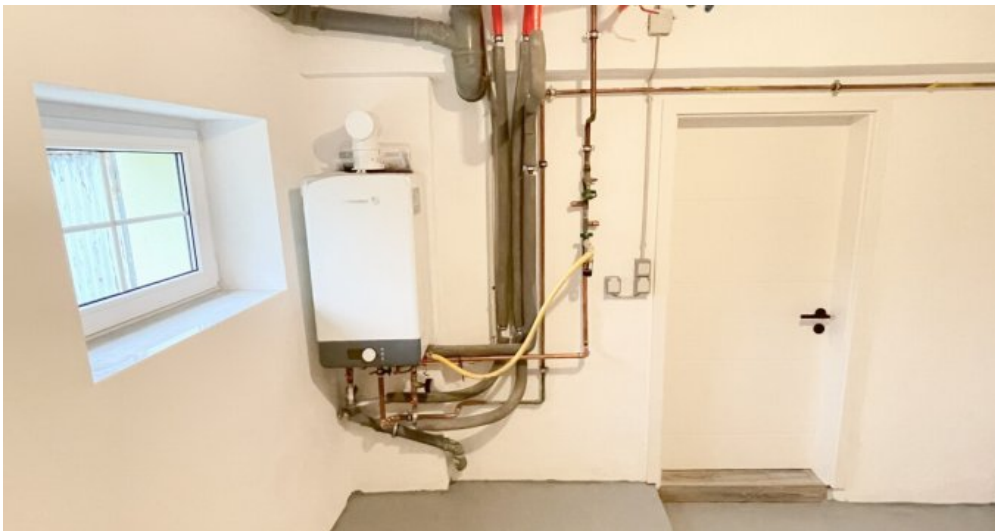
Schlafzimmer



Elektrik



Abstellraum



Heizanlage

## Anbieter

ERA Immobilien Nas  
Torstraße  
66663 Merzig

Zentrale  
E-Mail

016091447886  
[t.brunner@eraimmobilien.de](mailto:t.brunner@eraimmobilien.de)