

## Gepflegtes Einfamilienhaus mit Ausbaupotenzial in gefragter Lage

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,85% zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt.
Courtage	Die Höhe unserer Courtage richtet sich nach den ab 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 2,85% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	298.000 €
Garagen	3



### Objektbeschreibung

#### Highlights im Überblick

- Sehr gute Wohnlage in gefragtem Wohnumfeld
- Gepflegter Zustand mit sofortiger Einzugsmöglichkeit
- Durchdachte Raumaufteilung mit ca. 147 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Garage, zwei Carports und große Einfahrt
- Ausbaupotenzial im Untergeschoss mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Sind Sie auf der Suche nach einem gepflegten Zuhause mit viel Platz, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und einer ruhigen Wohnlage? Dieses Reiheneckhaus in Bous bietet genau diese Kombination und überzeugt zusätzlich durch ein großzügiges Grundstück mit ca. 458 m<sup>2</sup> sowie vielseitige Erweiterungsmöglichkeiten.

Das ursprünglich ca. 1988 errichtete Einfamilienhaus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und eignet sich ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Mehrgenerationenwohnen. Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit, das Untergeschoss künftig als zusätzliche Wohneinheit oder Einliegerwohnung zu nutzen. Ein entsprechender Befreiungsbescheid für weitere Wohnfläche im Untergeschoss liegt bereits vor.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	147 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	458 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	1
Größe Balkon/Terrasse	36 m <sup>2</sup>
Stellplätze	3
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1988
Letzte Modernisierungen	2021
Verfügbar ab	Sofort



147 m<sup>2</sup> ausgewiesene Wohnfläche. Zusätzlich stehen weitere Flächen im Untergeschoss zur Verfügung, die aktuell nicht in der offiziellen Wohnflächenangabe berücksichtigt sind. Dadurch ergibt sich ein attraktives Erweiterungs- und Nutzungspotenzial. Bitte beachten Sie, dass die lichte Raumhöhe im Untergeschoss geringfügig unterschritten ist.

Der großzügige Wohn- und Essbereich im 1. Obergeschoss bildet das Herzstück des Hauses. Ein gemütlicher Kachelofen sorgt hier zusätzlich für eine angenehme Wohnatmosphäre. Von diesem Bereich gelangen Sie direkt auf den großen Balkon bzw. die Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen einladen.

Auch die Außenanlage überzeugt durch ihre praktischen Nutzungsmöglichkeiten. Neben der Garage mit elektrischem Tor stehen zwei separate Carports sowie weitere Außenstellplätze zur Verfügung. Für die vorhandenen Carports liegt zudem eine entsprechende Baugenehmigung vor.

Auch technisch bietet die Immobilie interessante Voraussetzungen für die Zukunft: Glasfaser liegt bereits in der Straße und eröffnet künftig moderne Möglichkeiten der Internetversorgung.

## Ausstattung

Küche	Einbauküche
Kamin	Ja
Stellplatzart	Garage, Carport, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Gäste-WC	Ja



### Obergeschoss:

- Großzügiger Wohn- und Küchenbereich
- Esszimmer
- Weiteres Zimmer
- Gäste-WC
- Große Terrasse

### 2. Obergeschoss:

- Schlafzimmer
- Zwei weitere Zimmer
- Badezimmer
- Balkon

Die Immobilie eignet sich besonders für Familien mit Kindern, Paare mit Platzbedarf oder Käufer, die zusätzlichen Wohnraum für Angehörige schaffen möchten. Durch das vorhandene Ausbaupotenzial bietet das Haus langfristige Flexibilität und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	07.05.2036
Endenergiebedarf	168.75
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	07.05.2026
Energieeffizienzklasse	F



## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer beliebten und ruhigen Wohnlage von Bous im Landkreis Saarlouis. Die Gemeinde überzeugt durch eine angenehme Wohnqualität sowie eine gute Kombination aus naturnahem Wohnen und einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken, Banken, Restaurants und Cafés sind innerhalb kurzer Zeit erreichbar und sorgen für eine komfortable Nahversorgung im Alltag. Auch Kindergärten, Schulen sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in der Umgebung. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls attraktiv: Über die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen erreichen Sie Saarlouis, Völklingen und Saarbrücken in kurzer Zeit. Zusätzlich verfügt Bous über einen Bahnhof mit Anschluss an den regionalen Bahnverkehr. Verschiedene Freizeit- und Sportmöglichkeiten sowie zahlreiche Spazier- und Radwege in der Umgebung tragen zusätzlich zur hohen Wohnqualität bei. Besonders hervorzuheben ist der nahegelegene Sportplatz, der ideale Voraussetzungen für sportliche Aktivitäten und Freizeitgestaltung bietet.





## Ausstattung

Elektrik: 1988, Leitungen in den Wänden als auch die Sicherungen, zwei Stromzähler

Heizung: 2013, Gas-Heizung Junkers, Leitungen in den Wänden aus dem Baujahr, Heizkörper auch aus dem Baujahr, Warmwasser über die Heizung Zentral, Kachelofen

Fenster: 1988, 2-fach verglaste Holzfenster mit manuellen Rollläden

Bäder: Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche aus dem Baujahr. Deckenhoch gefliest

Dach: 1988, Lattung, Gebälk und Eindeckung. Minimale Zwischensparrendämmung, Dachboden nicht gedämmt

Wasserleitungen: 1988.



## Sonstiges



Eingangsbereich EG



Eingangsbereich EG



Gäste-WC EG



Zimmer EG



Küche EG



Küche EG



Flur 1. OG



Zimmer 1.OG



Gäste-WC 1.OG



Esszimmer 1. OG



Esszimmer 1. OG



Esszimmer 1.OG



Esszimmer 1. OG



Küche / Wohnbereich



Küche



Küche



Küche / Esszimmer



Küche / Wohnbereich



Wohnbereich



Wohnbereich



Wohnbereich



Balkon 1.OG



Balkon 1.OG



Balkon 1.OG



Balkon 1.OG



Balkon 1.OG



Flur 2.OG



Badezimmer 2.OG

## Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien  
Saarbrücker Straße 51  
66292 Riegelsberg

Zentrale

E-Mail

Webseite

068069140780

[victor.ellert@kessel-naumann.de](mailto:victor.ellert@kessel-naumann.de)

<https://kessel-naumann.de>