

Freistehendes Ein-bis Zweifamilienhaus mit großem Grundstück & Potenzial in Schwalbach-Elm!

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	269.000 €
Garagen	2



Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:

- * Freistehendes Ein- bis Zweifamilienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
 - * Ca. 206,21 m² Wohnfläche auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 859 m²
 - * Schöner seitlicher Garten mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial
 - * Möglichkeit zur Nutzung des Gartens als potenzielles Baugrundstück
 - * Beheizter Wintergarten mit angenehmer Wohnatmosphäre
 - * Große Garage mit Platz für zwei Fahrzeuge hintereinander
 - * Vollständig unterkellert mit großzügigen Nutz- und Lagerflächen
- Suchen Sie ein großzügiges Zuhause mit viel Platz für die ganze Familie und zusätzlichem Entwicklungspotenzial? Dieses freistehende Ein- bis Zweifamilienhaus in Elm bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten sowie ein großzügiges Grundstück in angenehmer Wohnlage. Bereits beim Betreten des Hauses wird das großzügige Raumangebot deutlich. Die Immobilie erstreckt sich über mehrere Ebenen und eignet sich ideal für Familien mit Kindern, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	206,21 m ²
Nutzfläche	193,74 m ²
Grundstücksfläche	859 m ²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Badezimmer	2
Größe Balkon/Terrasse	25,55 m ²
Stellplätze	2
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1960
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Letzte Modernisierungen	2010
Verfügbar ab	sofort



Der beheizte Wintergarten stellt hierbei ein besonderes Highlight dar und erweitert den Wohnbereich auf angenehme Weise. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre – ideal für entspannte Stunden mit Familie und Freunden.

Auch das Obergeschoss bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten mit mehreren Zimmern und einem zusätzlichen Balkonbereich. Das ausgebaute Dachgeschoss erweitert die Wohnfläche zusätzlich und kann flexibel genutzt werden – beispielsweise als Hobbybereich, Büro oder zusätzlicher Rückzugsort. Besonders hervorzuheben ist das großzügige Grundstück mit schönem seitlichem Garten. Neben ausreichend Platz zum Spielen, Entspannen oder Gärtnern bietet die Fläche zusätzlich interessantes Entwicklungspotenzial. Nach Rücksprache mit den zuständigen Behörden könnte eine Nutzung als mögliches Baugrundstück in Betracht kommen – eine seltene Gelegenheit mit zusätzlicher Perspektive. Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über großzügige Nutz- und Abstellflächen.

Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Teppich, Parkett, Kunststoff
befeuern	Öl
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



Aufteilung der Wohnfläche:

Erdgeschoss:

- * Eingangsbereich
- * Diele
- * Wohnzimmer
- * Esszimmer
- * Küche
- * Badezimmer
- * Mehrere Schlafzimmer/Zimmer
- * Beheizter Wintergarten
- * Terrasse

Obergeschoss:

- * Wohnzimmer
- * Esszimmer
- * Küche
- * Badezimmer
- * Mehrere Zimmer
- * Balkon

Dachgeschoss:

- * Dachboden

Kellergeschoss:

- * Mehrere Kellerräume
- * Heizungsraum

* Große Nutzflächen

* Garage

Das Haus befindet sich in einer gewachsenen Wohnlage von Schwalbach im Ortsteil Elm. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit erreichbar. Gleichzeitig sorgen die naturnahe Umgebung sowie verschiedene Freizeitmöglichkeiten für eine hohe Wohnqualität.

Dieses Angebot richtet sich insbesondere an Paare sowie Familien mit Kindern, die ein großzügiges Zuhause mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und zusätzlichem Entwicklungspotenzial suchen.



Lage

Allgemein

Elm ist ein ruhiger und beliebter Ortsteil der Gemeinde Schwalbach im Landkreis Saarlouis. Der Standort verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur und zählt aufgrund seiner angenehmen Wohnlage zu den gefragten Wohnorten in der Region. Geprägt wird Elm durch gewachsene Wohngebiete, eine familienfreundliche Umgebung sowie die Nähe zu umliegenden Städten und Naherholungsgebieten. Die Kombination aus Ruhe, guter Erreichbarkeit und hoher Lebensqualität macht den Ortsteil besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende.

Infrastruktur

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die nahegelegenen Autobahnen A620 und A8 sind Städte wie Saarbrücken, Saarlouis, Dillingen und Merzig schnell erreichbar. Zudem besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch Busverbindungen in die umliegenden Gemeinden und Städte. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken, Banken sowie Restaurants und Cafés befinden sich sowohl direkt in Schwalbach als auch in den benachbarten Orten und gewährleisten eine komfortable Nahversorgung im Alltag.



Weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Städten und sind gut erreichbar. Die Region profitiert von ihrer Nähe zu den wirtschaftlichen Zentren des Saarlandes und bietet zahlreiche Arbeitsmöglichkeiten in Industrie, Handwerk, Dienstleistung und Handel. Durch die gute Verkehrsanbindung eignet sich Elm auch ideal für Berufspendler. Sport und Freizeit

Die Umgebung von Elm bietet vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung. Zahlreiche Spazier- und Wanderwege, Wälder sowie Radstrecken laden zu Aktivitäten im Grünen ein. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch Sportvereine, Fußballplätze und verschiedene Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung. Auch kulturelle Veranstaltungen und Feste innerhalb der Gemeinde tragen zu einem angenehmen und lebendigen Wohnumfeld bei.

Medizinische Versorgung

Die medizinische Versorgung ist gut aufgestellt: Hausärzte, Fachärzte und Apotheken befinden sich in Schwalbach sowie in den umliegenden Städten.





Ausstattung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Aussagen der Eigentümer und wurden tlw. geschätzt. Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen.

Elektrik: 1970-1980 Leitungen in den Wänden als auch die Sicherungen. Neuer Stromzähler vorhanden

Heizung: 2003 Öl-Heizung Viessmann Vitola 200, 6.000 Liter Öl-Tanks. Leitungen in den Wänden als auch die Heizkörper ca. 80-90 er Jahre. Warmwasser zentral über die Heizung

Fenster: 1983, 2-fach verglaste Kunststofffenster in Holzoptik. Manuelle Rollläden, Fenster Wintergarten 1993

Bäder: Anfang 2005-2010 vollständig saniert im Erdgeschoss. 1.OG: 80er Jahre geschätzt. Beides Tageslichtbäder

Dach: Dacheindeckung und Lattung erneuert 80-90er Jahre. Dachschrägen sind gedämmt. Dachboden nicht gedämmt. Dach in gutem Zustand

Wasserleitungen: Im Zuge der Renovierung der Bäder

Malerarbeiten: Fußböden / Türen / Wände und Decken zumeist 80er Jahre modernisiert. Ansonsten nach Bedarf neu tapeziert, gestrichen.



Sonstiges



Wintergarten EG



Wintergarten EG



Küche EG



Küche EG



Zimmer 1 EG



Zimmer 1 EG



Badezimmer EG



Zimmer 2 EG



Wohn- Essbereich OG



Wohn- Essbereich OG



Wohn- Essbereich OG



Wohnbereich OG



Essbereich OG



Küche OG



Küche OG



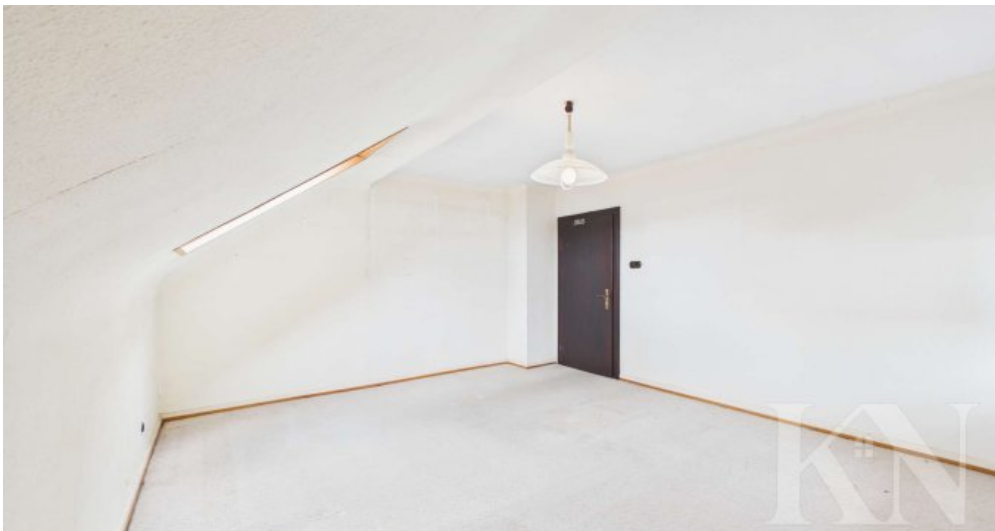
Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG



Zimmer OG



Zimmer OG



Badezimmer OG



Badezimmer OG



Terrasse



Einfahrt Garage



Hauseingang



Seitenansicht



Garten



Seitenansicht



Frontansicht

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale

E-Mail

Webseite

068069140780

anna.kessel@kessel-naumann.de

<https://kessel-naumann.de>