Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

# 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 | 239.000 € |
| 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 einer potenziellen Bebauung des seitlichen Grundstücksbereichs
* Beheizter Wintergarten als attraktive Erweiterung des Wohnbereichs
* Große Garage mit Platz für zwei Fahrzeuge hintereinander
* Vollständig unterkellert mit großzügigen Nutz- und Lagerflächen

Highlights im Überblick:
Suchen Sie eine Immobilie mit viel Platz, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und Potenzial zur individuellen Gestaltung? Dieses freistehende Ein- bis Zweifamilienhaus in Schwalbach-Elm bietet auf ca. 206,21 m² Wohnfläche und einem ca. 859 m² großen Grundstück zahlreiche Möglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.
Bereits beim Betreten wird das großzügige Raumangebot deutlich.

## Angaben zur Immobilie

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 206,21 m² |
| Nutzfläche | 193,74 m² |
| Grundstücksfläche | 859 m² |
| Anzahl Zimmer | 7 |
| Anzahl Badezimmer | 2 |
| Größe Balkon/Terrasse | 25,55 m² |
| Stellplätze | 2 |
| Anzahl Balkone | 1 |
| Baujahr | 1960 |
| Zustand des Objektes | Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig |
| Letzte Modernisierungen | 2010 |
| Verfügbar ab | sofort |



Das Haus befindet sich in einem renovierungs- bzw. modernisierungsbedürftigen Zustand und bietet Ihnen die Gelegenheit, es nach Ihren eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten.
Im Erdgeschoss stehen großzügige Wohnräume, eine Küche, ein Badezimmer sowie mehrere Zimmer zur Verfügung. Der beheizte Wintergarten erweitert den Wohnbereich und bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten – unabhängig von der Jahreszeit.
Auch das Obergeschoss überzeugt mit einer ähnlichen Raumaufteilung und eröffnet verschiedene Nutzungskonzepte, beispielsweise als separate Wohneinheit oder für das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach. Ein Balkon ergänzt diese Etage.
Das Grundstück bietet neben einem seitlich gelegenen Garten ausreichend Platz zum Entspannen oder für individuelle Gestaltungsideen. Darüber hinaus besteht – vorbehaltlich einer Prüfung und Genehmigung durch die zuständigen Behörden – die Möglichkeit, den seitlichen Grundstücksbereich als potenzielles Baugrundstück zu nutzen.

## Ausstattung

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



Abgerundet wird das Angebot durch die vollständige Unterkellerung mit zahlreichen Nutz- und Lagerräumen sowie einer großzügigen Garage, in der zwei Fahrzeuge hintereinander Platz finden.
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.

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Gebäudeart | Wohnimmobilie |
| Energieausweis Art | Bedarf |
| Gültig bis | 10.05.2036 |
| Endenergiebedarf | 257.08 |
| Erstellungsdatum | Ausgestellt ab dem 01.05.2014 |
| Ausstelldatum | 11.05.2026 |
| Energieeffizenzklasse | H |
| Primärenergieträger | Öl |



Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.



## Lage

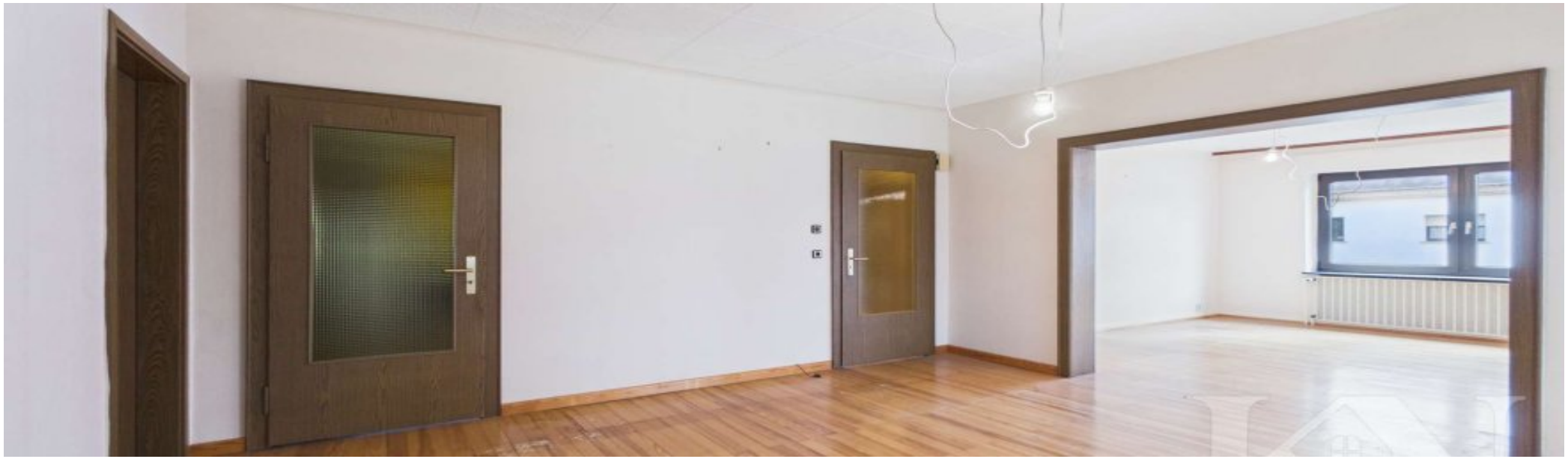
Allgemein
Elm ist ein ruhiger und beliebter Ortsteil der Gemeinde Schwalbach im Landkreis Saarlouis. Der Standort verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur und zählt aufgrund seiner angenehmen Wohnlage zu den gefragten Wohnorten in der Region. Geprägt wird Elm durch gewachsene Wohngebiete, 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.

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



## Sonstiges

.



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



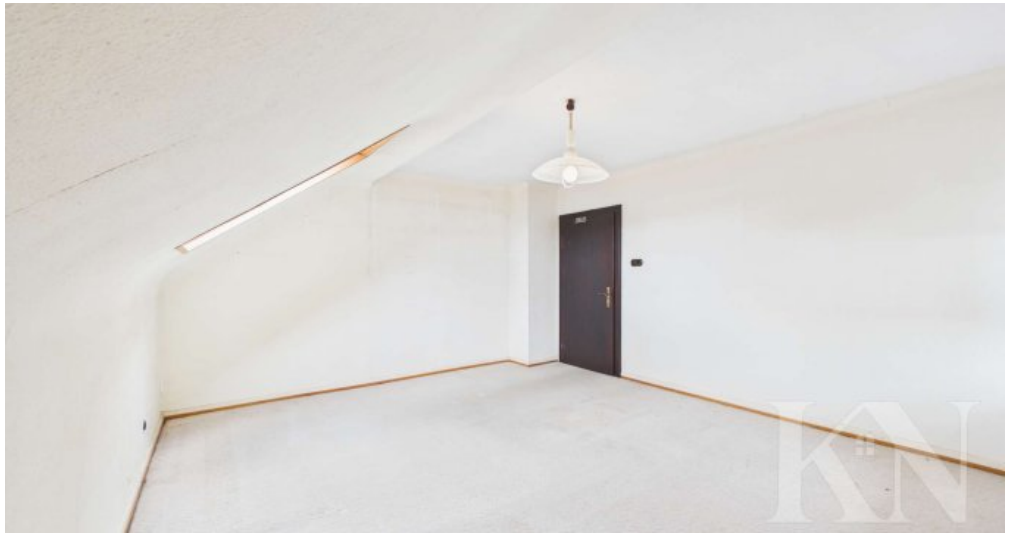
Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG



Zimmer OG



Zimmer OG



Badezimmer OG



Badezimmer OG

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



Terrasse



Einfahrt Garage



Hauseingang



Seitenansicht



Garten



Seitenansicht



Frontansicht



Frontansicht

## Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

| | |
|---|---|
| Zentrale | 068069140780 |
| E-Mail | Martina.Rathje@kessel-naumann.de |
| Webseite | https://kessel-naumann.de |