Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Lebach-Gresaubach zu verkaufen

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	245.000 €
Freiplätze	5
Garagen	2



Objektbeschreibung

Dieses ursprünglich im Jahr 1913 errichtete Bauernhaus vereint den unverwechselbaren Charakter einer historischen Immobilie mit einem großzügigen Raumangebot und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Im Jahr 1988 wurde das Anwesen im Rahmen einer umfangreichen Umgestaltung neu konzipiert. Dabei erfolgte eine Erweiterung des Grundrisses, die ehemalige Scheune wurde zu Wohnraum ausgebaut und im Erdgeschoss eine separate Einliegerwohnung geschaffen.
Das Haupthaus bietet eine Wohnfläche von ca. 197 m2 und überzeugt durch großzügig geschnittene Räume sowie eine durchdachte Grundrissgestaltung. Den Mittelpunkt bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit direktem Übergang in den lichtdurchfluteten Wintergarten, der den Wohnraum auf angenehme Weise erweitert und zu jeder Jahreszeit einen schönen Blick in den Garten ermöglicht. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Bürozimmer, zwei Schlafzimmer, eine Küche mit im Kaufpreis enthaltener Einbauküche, ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	280,66 m²
Nutzfläche	63,60 m²
Grundstücksfläche	1.505 m²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separate WCs	2
Stellplätze	7
Einliegerwohnung	Ja
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1988



Das große Grundstück bietet viel Platz für Erholung und Freizeit. Die großzügige Einfahrt vermittelt bereits beim Betreten des Grundstücks einen repräsentativen Eindruck. Für den Fuhrpark stehen eine Doppelgarage sowie mehrere Stellplätze vor dem Haus zur Verfügung.
Im Zuge des Umbaus der ehemaligen Scheune wurden teilweise die Fenster und die Haustür erneuert sowie die Strom- und Wasserleitungen teilweise ausgetauscht. Eine hochwertige Buchenholztreppe aus dem Elsass setzt einen stilvollen Akzent im Innenbereich, während der Kachelofen im Wohnbereich eine behagliche Wohnatmosphäre schafft. Die Beheizung erfolgt über eine Buderus-Ölheizung aus dem Jahr 1995.
Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist der im Jahr 1998 errichtete und zusätzlich beheizte Wintergarten. Zwei elektrische Markisen sorgen bei Bedarf für eine komfortable Beschattung und ermöglichen eine flexible Nutzung auch an sonnigen Tagen.
Ein weiterer Mehrwert des Anwesens ist die separate, ebenerdig gelegene Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche von rund 82 m2.

Ausstattung

Kamin	Ja
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Öl
Bauweise	Massiv
Dachboden	Ja
Gäste-WC	Ja
Wintergarten	Ja



Die aktuelle monatliche Warmmiete beträgt 530,00 € und bietet dem künftigen Eigentümer bei Bedarf eine zusätzliche Einnahmequelle.
Weitere aktuelle Angebote finden Sie auf unserer Webseite:
www.schaeferimmosaar.de.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2036-04-05
Endenergiebedarf	209.50
Baujahr lt. Energieausweis	1913
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizenzklasse	G
Primärenergieträger	OEL



Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in Gresaubach, einem Ortsteil der Stadt Lebach und genießt eine ruhige Randlage. Das unmittelbare Umfeld ist geprägt von Wiesen, Feldern und Waldflächen, die dem Wohnstandort eine angenehme Atmosphäre und einen hohen Freizeit- und Erholungswert verleihen. Hier verbindet sich naturnahes Wohnen mit einem harmonischen Lebensumfeld - ideal für alle, die Ruhe schätzen, ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu möchten.
Die Stadt Lebach ist nur wenige Fahrminuten entfernt und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit einem umfassenden Angebot für den täglichen Bedarf. Neben verschiedenen Supermärkten, Drogeriemärkten und Fachgeschäften stehen zahlreiche Dienstleistungsbetriebe sowie ein vielfältiges Einzelhandelsangebot in der Innenstadt zur Verfügung.
Auch verkehrstechnisch präsentiert sich die Lage äußerst attraktiv. Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahnen A1 und A8 bestehen gute Verbindungen in Richtung Saarbrücken, Trier, Kaiserslautern und in die umliegenden Städte.

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



Die Umgebung bietet zudem vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Zahlreiche Wander- und Radwege führen durch die abwechslungsreiche Landschaft und laden zu erholsamen Ausflügen ein. Sport- und Freizeiteinrichtungen, ein Hallenbad sowie ein aktives Vereins- und Kulturleben ergänzen das Angebot und tragen zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität bei..



Ausstattung

.



Sonstiges

Besichtigungstermine:
Gerne stellen wir auf Anfrage weitere Unterlagen zu diesem Objekt zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit Ihnen.
Nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf, per E-Mail oder auch unter der Telefonnummer 06831 / 50 845 18.
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!
Provisionshinweis:
Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.
Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Besichtigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande, wie z.B. insbesondere die Unterschrift des Besichtigungsnachweises, des Maklervertrages und/oder des Objekt-Exposés.
Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. auf den Kaufpreis betragen und ist bei notariellem Vertrag verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.



Haftungsausschluss:
Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben sind vertraulich zu behandeln. Die Weitergabe an Dritte ist unzulässig. Alle Angaben stammen vom Verkäufer. Die Firma Schäfer Immobilien übernimmt daher keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Insbesondere die Angaben zur Wohnfläche, zur Nutzfläche und zur Aufteilung der Wohn-/Nutzfläche sind von uns nicht durch ein eigenes Aufmaß oder eine Wohnflächenberechnung kontrolliert worden. Die Angaben zum Baujahr sind nicht durch eine Einsicht in die Bauakte überprüft worden. Das Angebot ist freibleibend. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten..



9



10



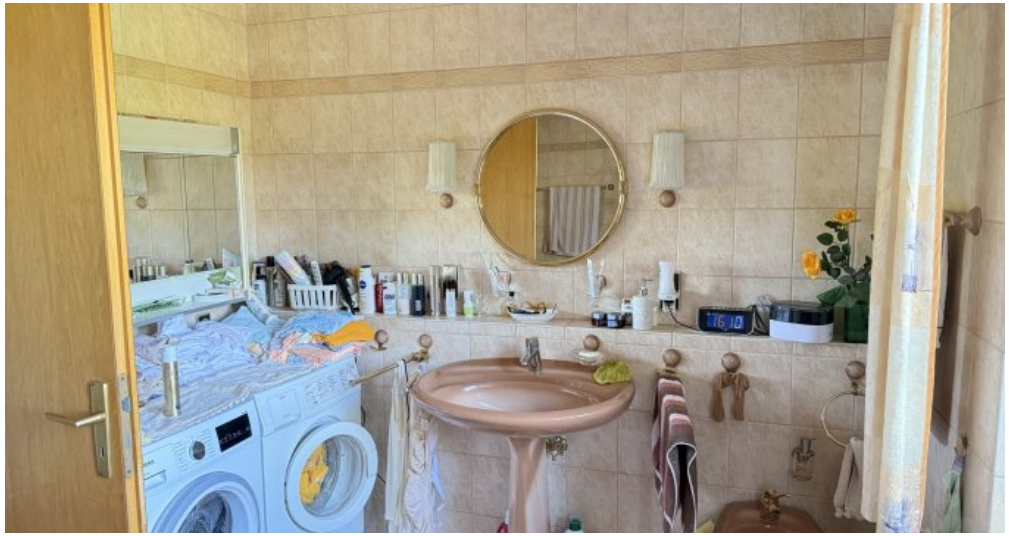
11



12



13



14



15



16



17



18



19

Anbieter

Schäfer Immobilien
Bibelstraße 2
66740 Saarlouis

Zentrale	06831-5084518
Fax	06831-5084520
E-Mail	info@schaeferimmosaar.de
Webseite	www.schäferimmo.de