

## Gepflegtes 2-Familienhaus mit Garten + Garage, teilsaniert

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	490.000 €
Freiplätze	4
Garagen	1



### Objektbeschreibung

In zentraler Lage von Saarwellingen-Reisbach erwartet Sie diese besondere Immobilie, die bereits eine perfekte Aufteilung bietet, um das Haus zum Mehrgenerationenwohnen, zur Kombination von Wohnen und Arbeiten oder zum Selbstbewohnen mit Teilvermietung zu nutzen. Sie erwerben hier zwei Wohneinheiten, die sich auf insgesamt 3 Etagen plus Keller, d.h. auf rund 326m<sup>2</sup> Wohnfläche plus 123m<sup>2</sup> Nutzfläche entfalten. Zusätzlich steht Ihnen auf der ruhigen Gartenseite neben den Stellplätzen auch ein eingefriedeter Gartenbereich zur Verfügung, der mit liebevollen Aufbauten auch den Freizeitwert deutlich erhöht. Zur Erschließung des Hauses gibt es ebenfalls mehrere Möglichkeiten. Der Haupteingang auf der Gebäudevorderseite, neben der eigenen Einfahrt mit Einzelgarage, führt in ein Treppenhaus, wo ein erster Raum in der Diele z.B. als Büro oder Gästezimmer dienen kann. Über den Flur erfolgt auch der Zugang zur ersten Wohnung, die zusätzlich einen direkten separaten Eingang auf der Gebäuderückseite bietet.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	336 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	123 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.147 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	11
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl separate WCs	1
Stellplätze	5
Anzahl Terrassen	2
Baujahr	1945
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	Sofort



Die zweite, als Maisonette über 2 Etagen ausgeführte Wohnung, ist wahlweise über die Treppe vom Flur zum OG erreichbar, oder über eine außenliegende Treppe die vom Hof zur Dachterrasse dieser Einheit führt. Auch hier bietet die Aufteilung über 2 Etagen viel Raum für eine Familie.

Beide Einheiten verfügen zudem bereits jeweils über eine moderne und neuwertige Einbauküche. Die Immobilie ist bereits leerstehend, d.h. beide Wohnungen stehen sofort zur eigenen Nutzung zur Verfügung.

Ein tolles Haus zum Leben und Wohlfühlen, das Innen und Außen gekonnt und harmonisch verbindet. Gerne zeigen Ihnen wir Ihnen diese Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

## Ausstattung

befuerung	Öl, Solar, Pellets
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja



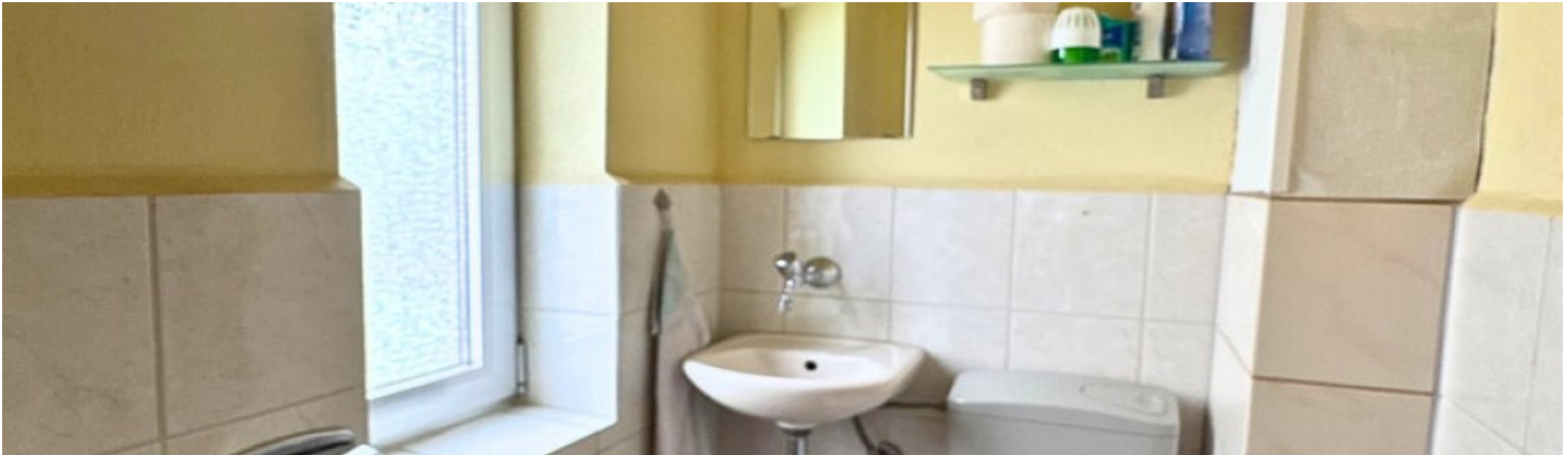
## Lage

Saarwellingen verfügt über hervorragende straßenmäßige Anbindungen und ist unmittelbar von der BAB A 8 anzufahren. Sowohl das Autobahndreieck Saarlouis (A 620) als auch das Autobahnkreuz Saarbrücken (A 1) sind unmittelbar zu erreichen, so dass nicht nur die Schwerpunkte des Saarlandes, sondern auch der Trierer Raum und der Bereich Kaiserslautern, Mannheim, Frankfurt und das Ruhrgebiet gut über Autobahnverbindungen zu erreichen sind. Verkehrsanbindungen bestehen außerdem über die B 269 und die B 405.

Die angebotene Immobilie befindet sich im Ortsteil Reisbach.

Die Gemeinde verfügt aufgrund der ortsansässigen Ärzte und Apotheken auch über eine gute medizinische Versorgung. Kindertagesstätten, Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen gewährleisten die Betreuung des Nachwuchses. Supermärkte und Discounter sichern die Nahversorgung.

Viele wichtige Einrichtungen des öffentlichen Lebens sind aufgrund der guten und zentralen Lage dieses Hauses auch fußläufig erreichbar.



## Ausstattung

Sehr gepflegte Immobilie

Wohnung 1 im EG:

4-ZKB mit rund 136m<sup>2</sup>

Terrasse

Separater Eingang im EG auf der Hofseite

Klimatisiert mit Splitgeräten

Hochwertig saniert in 2021

Moderne Einbauküche

Beheizt über Infrarot-Wärmewellenheizkörper

(gekoppelt mit der Photovoltaikanlage)

Wohnung 2 im OG und DG:

5-ZKB Maisonettewohnung mit rund 189m<sup>2</sup> in OG und DG

Große Dachterrasse mit Gartenzugang

Moderne hochwertige Einbauküche

Beheizt mit ÖL-Zentralheizung und Pelletofen

Diese Wohnung erstreckt sich, durch einen Durchgang

verbunden über die Hausnummern 9 - 11

Weitere Details:

Einzelgarage und vier zusätzliche Außen-Stellplätze

Zwei Stellplätze sind bereits mit Wallboxen ausgestattet

Voll unterkellert mit zusätzlicher Lagerfläche

Immobilienportal-saarland.de

Schöner eingefriedeteter Garten mit Wasserspiel, Gartenhaus  
und Grillhütte mit Theke und Terrassen  
Neuwertige Photovoltaikanlage mit Einspeisevergütung.



## Sonstiges

Selbstverständlich stehen wir Ihnen gerne mit weiteren Objektinformationen und für Besichtigungen zur Verfügung.

Alle im Exposé genannten Objektangaben und Informationen beruhen auf Angaben des Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.  
Hinweis zum Energieausweis:

Wir weisen alle Auftraggeber auf die aktuellen gesetzlichen Regelungen zur Vorlage eines Energieausweises hin. Im Einzelfalle ist der Ausweis zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposé in Bearbeitung, also noch nicht erstellt und wird später nachgereicht. Wir bitten dies zu entschuldigen.

Ergänzender Hinweis: Ein übergebener Energieausweis stellt keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Unser Haftungsausschluss bezieht sich auch auf die darin enthaltenen Daten.

Die Pflichten nach dem Geldwäschegesetz (GwG)

- Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Vertragspartner vor der Begründung einer Geschäftsbeziehung zu identifizieren sind.



Immobilienmakler haben diese Sorgfaltspflicht einzuhalten. Die Identifizierung des Kaufinteressenten durch den Immobilienmakler muss erfolgt sein, bevor die Aufnahme der Kaufvertragsverhandlungen ermöglicht wird.

- Bei der Identifizierung sind entweder Name, Geburtsdatum und –Ort, Staatsangehörigkeit, Anschrift, Personalausweisnummer und ausstellende Behörde festzuhalten oder es ist der Ausweis zu kopieren.
  - Darüber hinaus hat der Makler zu klären, ob der Kunde im eigenen wirtschaftlichen Interesse handelt oder für einen Dritten.
  - Festgehalten werden muss auch, ob es sich bei dem Vertragspartner und ggf. wirtschaftlichen Berechtigten um eine Politisch exponierte Person (PeP) handelt.
  - Als Kunde sind Sie verpflichtet, dem Immobilienmakler den Ausweis vorzulegen und die entsprechenden Auskünfte zu erteilen (§4 Abs. 6 GwG)
- Bitte helfen Sie Ihrem Immobilienmakler dabei, die gesetzlichen Pflichten nach dem Geldwäschegesetz zu erfüllen.





Gartenhäuschen



Gartenansicht



Grillhütte



Theke Grillhütte



Gartenterrasse 1



Gartenterrasse 2



Eingang EG-WHG



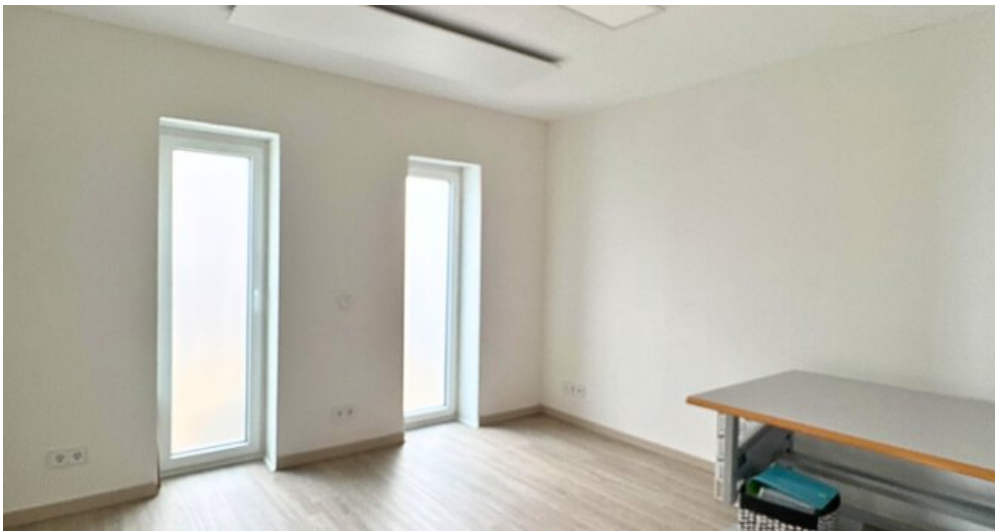
Diele EG-WHG



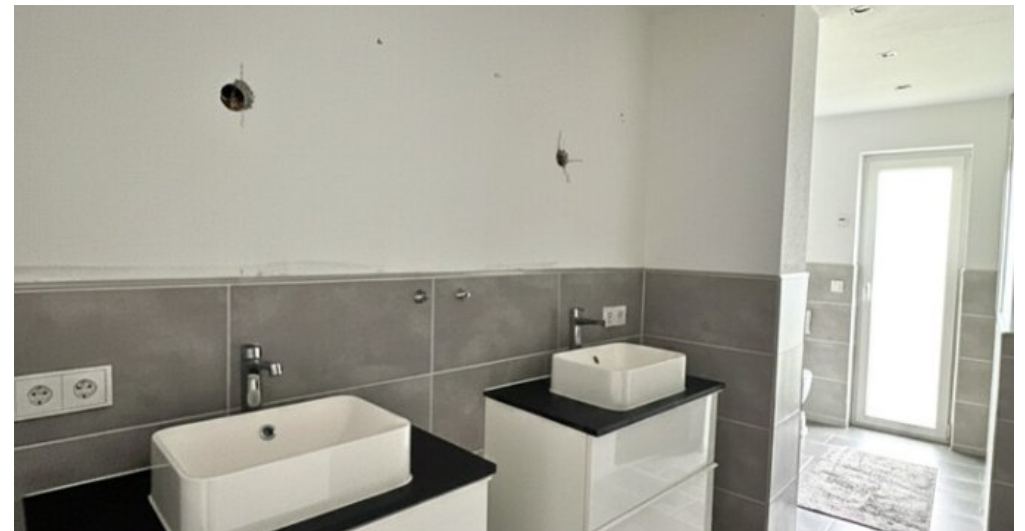
Schlafzimmer 1 EG-WHG



Ankleide EG-WHG



Schlafzimmer 2 EG-WHG



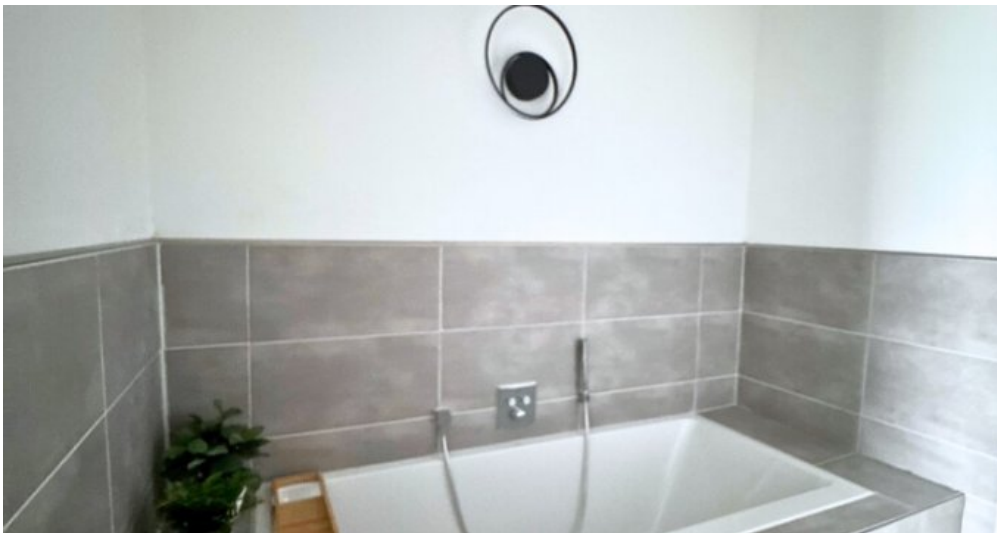
Bad EG-WHG



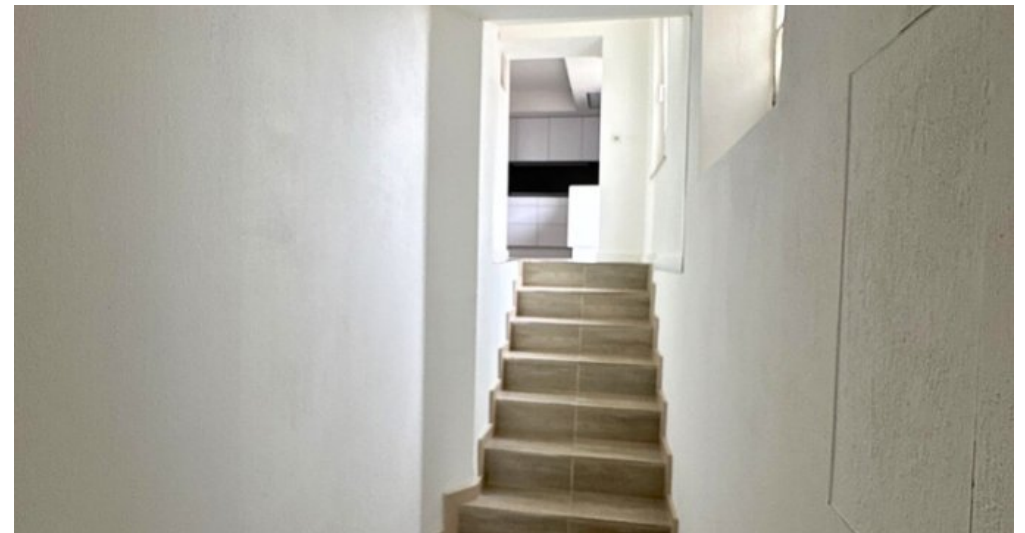
Toilette EG-WHG



Dusche EG-WHG



Badewanne EG-WHG



Flur EG-WHG



Abstellraum EG-WHG



Küche EG-WHG



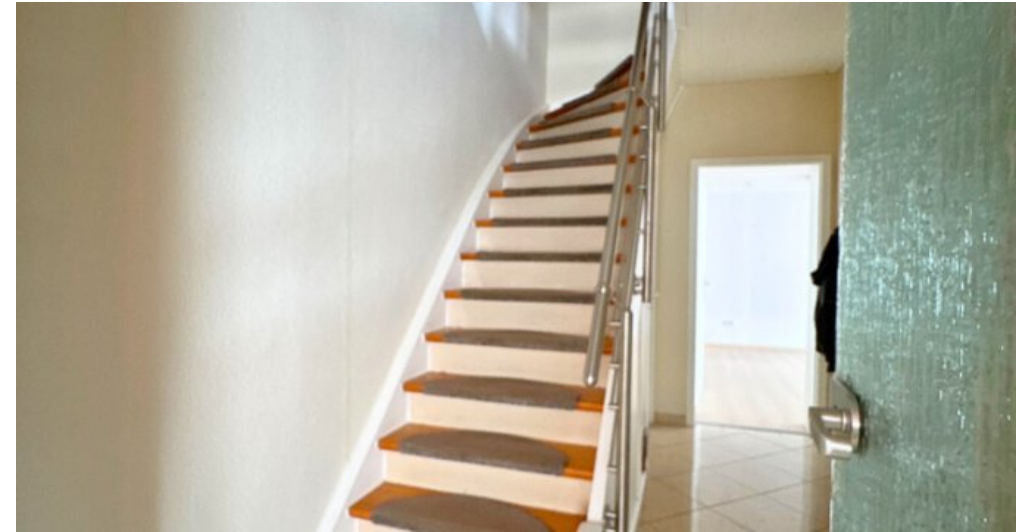
Terrasse EG-WHG



Esszimmer EG-WHG



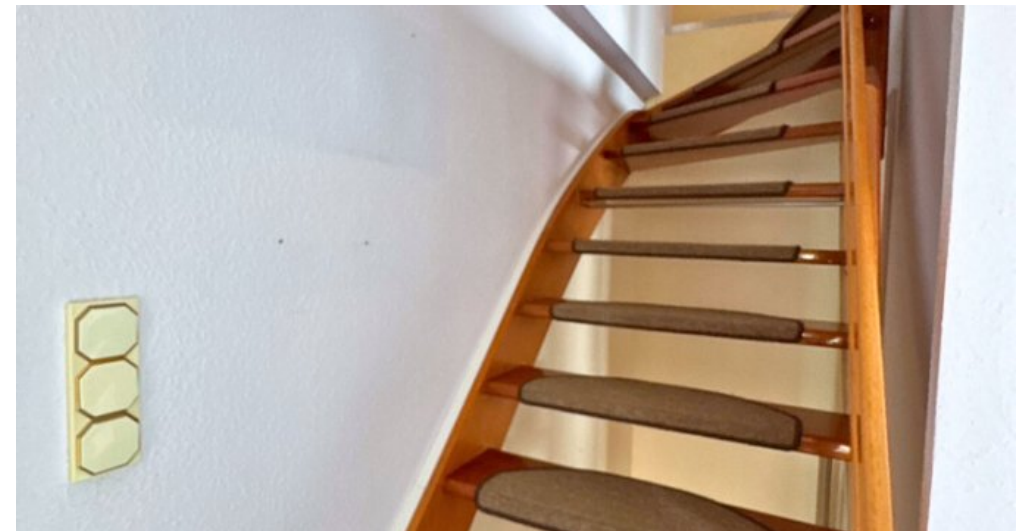
Wohnzimmer EG-WHG



Treppenhaus



Schlafzimmer 1 OG-WHG



Treppe zum DG



DG-Zimmer 1



DG-Zimmer 2



Küche OG-WHG



Hauswirtschaftsraum OG-WHG



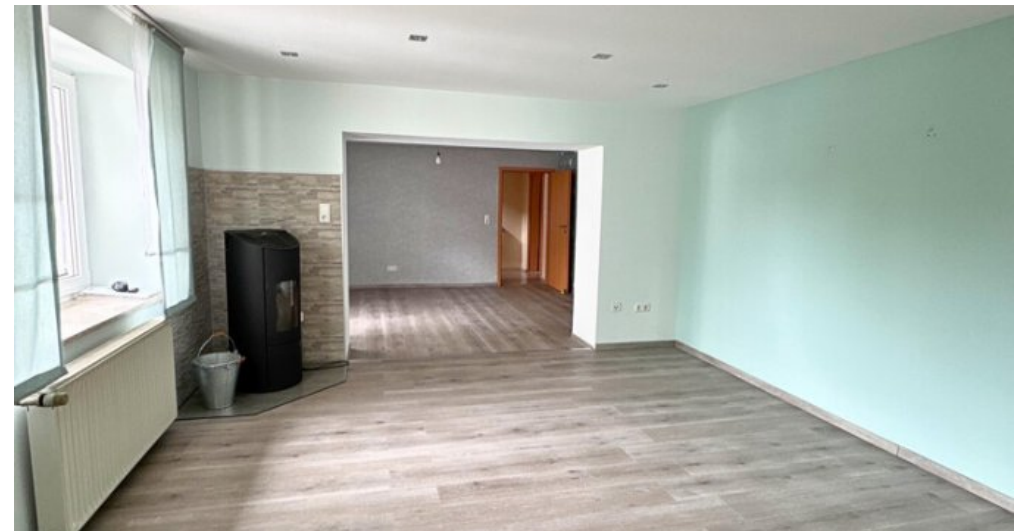
Bad 1 mit Fenster OG-WHG



Dusche Bad 1 OG-WHG



Esszimmer OG-WHG



Wohnzimmer OG-WHG



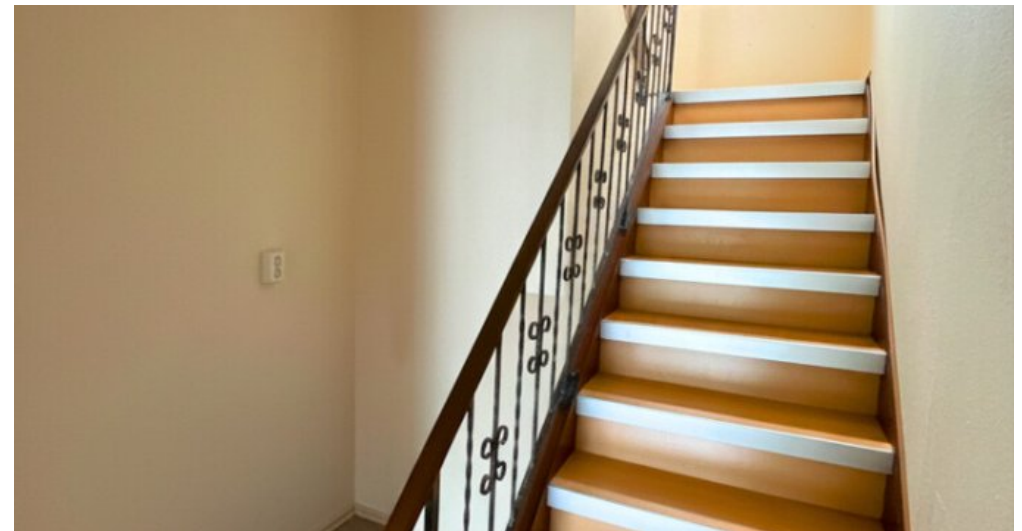
Wohnen OG-WHG



Essen OG-WHG



Arbeitszimmer OG-WHG



Treppe zum DG-Zimmer



DG-Zimmer



Bad 1 OG-WHG



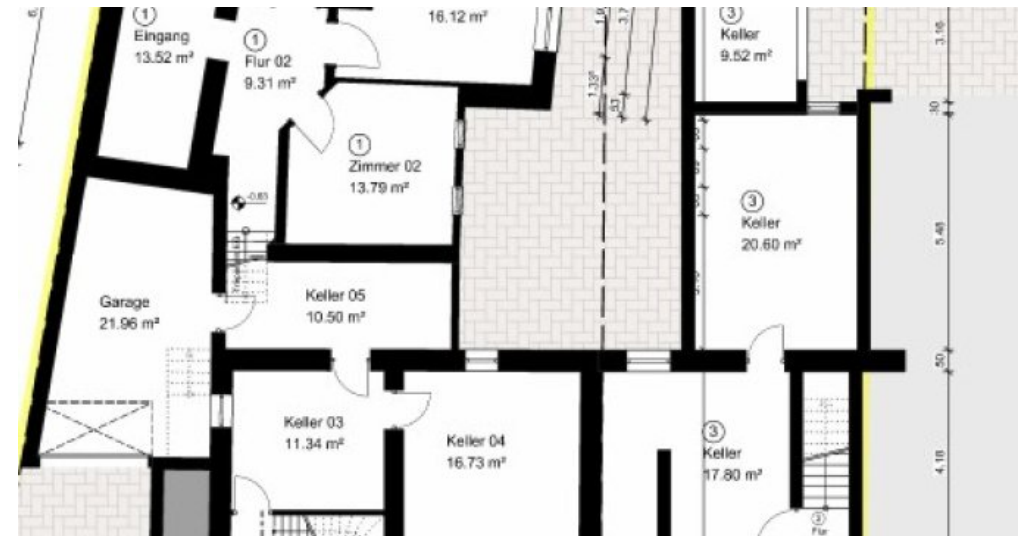
Diele OG-WHG



Terrasse OG-WHG



Wendeltreppe zur OG-WHG



Grundriss Keller- bzw. Gartengeschoss



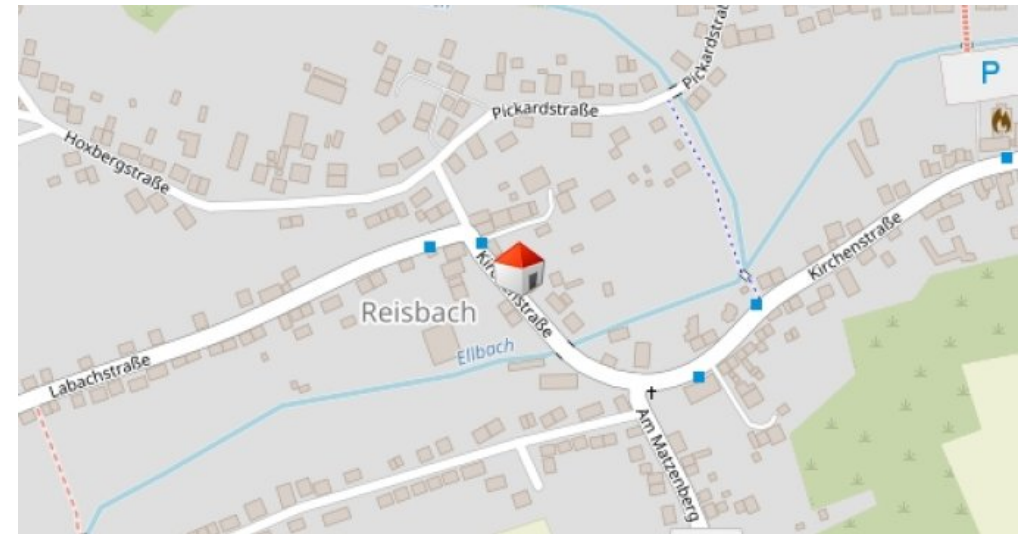
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



2-FH Saarwellingen

## Adresse

Kirchenstraße 9-11  
66793 Saarwellingen

## Anbieter

Eichenlaub & Dumont Immobilien e.K.  
Auf dem Kohlberg 7  
66133 Saarbrücken

Zentrale  
E-Mail  
Webseite

0681 - 855 486  
[info@eichenlaub-dumont.de](mailto:info@eichenlaub-dumont.de)  
<https://www.eichenlaub-dumont.de>