

## RESERVIERT // Wohnhaus für 1-2 Familien in Schmelz Zentrumsnah zum Verkauf

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57% (inkl. 19% MwSt.) vom Kaufpreis
Kaufpreis	185.000 €
Anzahl Garage	2



### Objektbeschreibung

RESERVIERT// Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus mit 7,5 Zimmern, 1 Bad im Erdgeschoss und einem Bad im Obergeschoss in der idyllischen Gemeinde Schmelz. Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen (plus Keller und nicht ausgebautem, flach geneigtem Dachgeschoss) und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 192 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für eine große Familie oder auch für zwei Generationen. Ggfls. Ist eine Nutzung mit 2 separaten Wohnungen denkbar. Sowohl im Erdgeschoss, als auch im Obergeschoss sind jeweils ein Tageslicht Bad und Küchenanschlüsse vorhanden.

Das Grundstück umfasst 312 m<sup>2</sup> und bietet neben einer Terrasse und kleinen Rasenfläche auch eine Garage hinterm Haus, eine Garage vorm Haus und einen Außenstellplatz.

Das Haus präsentiert sich in einem guten, doch modernisierungswürdigen Zustand mit einer normalen, guten Ausstattung. Der Bodenbelag besteht aus Parkett, Fliesen und PVC/Linoleum. Eine Zentralheizung, betrieben mit Erdgas (Straße ist mit Erdgas ausgebaut), sorgt für angenehme Wärme in allen Räumen.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	192 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	312 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	7,50
Anzahl Badezimmer	2
Größe Balkon/Terrasse	35 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	10 m <sup>2</sup>
Anzahl Stellplätze	2
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1960
Zustand des Objektes	Gepflegt
Letzte Modernisierungen	2023



Im Obergeschoss gibt es drei Schlafzimmer, einen Raum der als Küche diente mit vorgelagertem Esszimmer und ein Badezimmer mit Tageslicht, sowie einen ganz neu sanierten Balkon. Auch ein kleiner Abstellraum ist vorhanden. Über diesen gelangt man zu einem kleinen "Julia" Balkon. Hier könnte auch eine Außentreppe installiert werden um zwei eigenständige Wohnungen zu nutzen.

Im Keller befindet sich genügend Stauraum, ein toller Partyraum, sowie ein Waschraum, Heizung und Garage.

Der Boden des Balkons im Obergeschoss wurde gerade fachmännisch saniert. Das Haus wurde ursprünglich 1948 gebaut und dann Jahre später aufgestockt (also ein neues Obergeschoss und ein neues Dach errichtet). Somit ergibt sich ein fixtives Baujahr von ca.1960.

Das Haus liegt in einer zentralen Wohngegend in Schmelz und bietet eine gute Anbindung an die umliegenden Städte. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in der Nähe vorhanden. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegt ein idyllischer, schöner Garten mit Gartenhäuschen und Grillplatz der optional dazu erworben werden kann (Preis auf Anfrage).

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Wanne
Boden	Fliesen, Parkett, Kunststoff
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Unterkellert	Ja



Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von diesem gemütlichen Einfamilienhaus mit viel Platz für Ihre Familie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme! Innenaufnahmen folgen im erweiterten Exposé!.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Endenergiebedarf	189,7
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	27.03.2023
Energieeffizienzklasse	F
Primärenergieträger	Erdgas schwer



## Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in der Gemeinde Schmelz im saarländischen Landkreis Saarlouis. Schmelz ist eine attraktive Gemeinde mit guter Infrastruktur und bietet eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden.

Die Immobilie selbst befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage, in einem gewachsenen Wohngebiet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeiteinrichtungen sind in Nähe vorhanden und bequem zu Fuß erreichbar.

Die Gemeinde Schmelz liegt landschaftlich reizvoll im Naturpark Saar-Hunsrück und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung in der Natur. Die Autobahn A1 ist gut zu erreichen und ermöglicht eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte wie Saarlouis, Saarbrücken und Trier..



## Ausstattung

2 Garagen, 1-2 PKW Stellplätze

Kellergeschoss, oberirdisch

Obergeschoss 1/Erdgeschoss

Obergeschoss 2

Dachgeschoss, nicht ausgebaut, flach geneigt

Als Einfamilienhaus, Generationenhaus oder als 2 Wohnungen nutzbar (separater Zugang muss dann noch geschaffen werden)

Das Dachgeschoss ist flach geneigt und daher vermutlich nicht ausbaufähig.



## Sonstiges

Das Baujahr ist fiktiv. Das Haus wurde nachträglich aufgestockt. Wir weisen dem Kaufinteressenten die Gelegenheit zum Kauf dieser Immobilie in unserer Eigenschaft als Immobilienmakler nach. Die vom Käufer zu zahlende Makler Courtage beträgt: 3,57% (inkl. 19% MwSt.) vom notariell beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig bei Abschluss des Kaufvertrages.

Alle auf die Immobilie bezogene Angaben (sofern nicht anders gekennzeichnet) stammen vom Verkäufer. Alle Angaben dieses Exposés sind unverbindlich und vom Interessenten vor Kauf eigenverantwortlich zu prüfen. Die Wohnfläche wurde anhand von Grundrissen geschätzt oder wurde aus von Verkäuferseite überlassenen Unterlagen entnommen. Eine Überprüfung der Wohnfläche, sowie eine Einsicht in die behördlichen Bauakten hat nicht durch uns stattgefunden. Eine Haftung durch Conrad Immobilien ist ausgeschlossen. Zwischenverkauf und Irrtümer vorbehalten. Eine Überprüfung der vorstehenden Punkte findet nicht durch uns statt.



Hinweis: die oberste Geschossdecke (der Boden des Spitzbodens) muss gedämmt werden. Dies ist meist kostengünstig und zügig selbst zu machen. Die Dacheindeckung und Fassadenverkleidung könnten möglicherweise asbesthaltig sein, was von uns nicht geprüft werden kann..









mögliche Küche im Obergeschoss



Balkon Abdichtung erneuert



Gasheizung (Gas in Straße)



Zählerschrank



Separater Garten / Bauplatz



Separater Garten / Bauplatz



Separater Garten / Bauplatz



Separater Garten / Bauplatz



Separater Garten / Bauplatz



Separater Garten / Bauplatz



Separater Garten / Bauplatz



Separater Garten / Bauplatz



Separater Garten / Bauplatz



Separater Garten / Bauplatz



Separater Garten / Bauplatz

## Anbieter

Michael Conrad Immobilien  
Am Kalkberg 14  
66839 Schmelz

E-Mail [kontakt@conrad-immo.de](mailto:kontakt@conrad-immo.de)

Webseite <https://www.conrad-immobilienmakler.de>