

## RESERVIERT / Kleines Reihenhaus mit großem idyllischen Garten

### Preise & Kosten

|                   |                                                                                                                                              |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Käufer-Provision  |                                                                                                                                              |
| Käufercourtage    | Festpreis 3.570€                                                                                                                             |
| Freitext Courtage | Keine Vermarktung. Nur Wertermittlung für 500€. Baujahr geschätzt. Muss vor 1936 gewesen sein, da die Oma 1936 bestehendes Haus gekauft hat. |
| Kaufpreis         | 55.000 €                                                                                                                                     |



### Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein kleines Reihenmittelhaus in Schmelz-Michelbach. Das Haus verfügt über eine Gesamtfläche von geschätzten 96 m<sup>2</sup>, die sich auf 4 Zimmer verteilen. Im Keller befindet sich ein Badezimmer. Das Grundstück umfasst 144 m<sup>2</sup> und bietet zusätzlich ein großes Gartengrundstück (hanglagig, auf den Fotos kann es flacher wirken) mit Gartenhaus.

Die Ausstattung des Hauses ist einfach gehalten und bedarf einer Modernisierung/Sanierung. Bei Interesse besteht so die Möglichkeit, das Haus nach eigenen Wünschen und Vorstellungen zu gestalten. Das Reihenmittelhaus befindet sich in ruhiger Lage von Schmelz-Michelbach und bietet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die Autobahn. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Für handwerklich begabte Käufer bietet dieses Objekt eine ideale Gelegenheit, ein Eigenheim nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Nutzen Sie die Chance und fordern Sie noch heute das erweiterte Exposé mit mehr Informationen über das Kontaktformular.

## Angaben zur Immobilie

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Wohnfläche            | 96,52 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche            | 40 m <sup>2</sup>    |
| Grundstücksfläche     | 820 m <sup>2</sup>   |
| Anzahl Zimmer         | 4                    |
| Anzahl Badezimmer     | 1                    |
| Größe Balkon/Terrasse | 20 m <sup>2</sup>    |
| Gartenfläche          | 15 m <sup>2</sup>    |
| Baujahr               | 1935                 |



## Lage

Die Gemeinde Schmelz gehört zum Landkreis Saarlouis und liegt im Bundesland Saarland. Sie zählt zu den ältesten Gemeinden des Saarlandes und beherbergt heute rund 17.000 Einwohner. Der Ortsteil Michelbach liegt im Nordosten der Gemeinde und ist von einer idyllischen Landschaft umgeben. Die Anbindung an das Verkehrsnetz ist optimal, sowohl die Autobahn A1 als auch die B268 sind schnell zu erreichen. Die nächsten größeren Städte sind Saarlouis (ca. 20 km entfernt) und Saarbrücken (ca. 50 km entfernt). In Schmelz selbst gibt es alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Freizeitangebote. Der Ortsteil Michelbach zeichnet sich durch seine ruhige und naturnahe Lage aus. Die umliegenden Wälder und Felder bieten ideale Bedingungen für Spaziergänge und Fahrradtouren. Auch das nahe gelegene Saarland-Thermen-Resort mit seinen vielseitigen Wellness-Angeboten lädt zur Erholung ein. Die angebotene Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit Einfamilienhäusern und bietet somit ein ideales Wohnumfeld für Familien und Naturliebhaber.

## Ausstattung

|             |             |
|-------------|-------------|
| Heizungsart | Ofenheizung |
| Befeuerung  | Öl          |



Insgesamt bietet die Lage der Immobilie in Schmelz-Michelbach eine perfekte Kombination aus ländlichem Charme und guter Infrastruktur für ein angenehmes Leben auf dem Land..

## Energieausweis

|                        |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
| Gebäudeart             | Wohnimmobilie                    |
| Energieausweis Art     | Bedarf                           |
| Endenergiebedarf       | 308,8                            |
| Erstellungsdatum       | Ausgestellt ab dem<br>01.05.2014 |
| Energieeffizienzklasse | H                                |
| Primärenergieträger    | Öl                               |



## Ausstattung

### Erdgeschoss

Eingang mit Trppenhaus, Wohnzimmer, Esszimmer (Küche kann hier mit eingebaut werden, Anschlüsse müssen noch verlegt werden), kleiner Anbau mit Zugang zum kleinen Garten und zum großen Garten Hier ist der einzige Heizofen des Hauses. Dieser wird über eine Leitung vom Keller aus direkt mit Öl versorgt.

### Dachgeschoss

Kleiner Abstellraum, ein Durchgangszimmer (mögliches Kinderzimmer), Schlafzimmer.

### Keller

Kellerräume und Bad, Warmwasser über Boiler im Keller

Vorm Haus ist eine Terrasse mit Übergangsrecht für die Nachbarn. Unter der Terrasse könnte eine Garage errichtet werden, so wie dies bei den Nachbarhäusern dieser Hausreihe bereits vorhanden ist. Derzeit gibt es einen einzelnen Ofen im Erdgeschoss. Eine Heizung muss noch installiert werden.



## Sonstiges

Wir weisen dem Kaufinteressenten die Gelegenheit zum Kauf dieser Immobilie in unserer Eigenschaft als Immobilienmakler nach. Die vom Käufer zu zahlende Makler Courtage beträgt bei einem Kaufpreis ab 100.000 €: 3,57% (inkl. 19% MwSt.) vom notariell beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig bei Abschluss des Kaufvertrages. Für einen Kaufpreis unter 100.000 € beträgt die Makler Courtage: Festpreis 3.570 € inkl. 19% MwSt.

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 einer aktuellen Wohnflächenberechnung 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.





Gartenhaus







**Gerne helfe ich Ihnen beim  
erfolgreichen Hausverkauf**

Respektvoll, vertrauensvoll auf  
Top Niveau! **Gratis\*** Wertermittlung!

 **0152 21760936**  
**06887 887446**

  
**MICHAELCONRAD**  
IMMOBILIEN

Gepürfter Immobilienmakler EIA & IHK  
Diplom Gutachter Wertermittlung  
Mitglied im IVD und vom FOCUS  
Magazin mehrfach ausgezeichnet als  
TOP Makler in Deutschland!

[www.conrad-immobilienmakler.de](http://www.conrad-immobilienmakler.de) \*kein Rechtsanspruch.  
Nur begrenzte Anzahl, nur für Wohnhäuser.



## 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>