

## Sehr gepflegtes 2-Familienhaus mit Gartenparadies + Garage

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	490.000 €
Anzahl Freiplatz	1
Anzahl Garage	2



### Objektbeschreibung

In ruhiger aber zentraler Lage von Schwalbach wartet dieses ausgesprochen schöne, geschmackvoll ausgestattete und vielseitig nutzbare Haus auf seine neuen Eigentümer. Durch die Aufteilung über 3 Etagen plus Keller mit separatem Treppenhaus, das alle Ebenen verbindet, sind hier wirklich viele Nutzungsoptionen denkbar.

Als 2-Familienhaus mit Teilvermietung, als Mehrgenerationenhaus für die große Familie, in der Kombination von Wohnen und Arbeiten oder als attraktives Anlageobjekt mit 3 Einheiten, indem das Dachgeschoss mit wenig Aufwand als separate Einheit umgebaut wird.

Das ursprünglich 1986 erbaute, einseitig angebaute, Haus wurde kontinuierlich gepflegt und renoviert. Die Liebe zum Detail bei der Ausstattung und bei der Wahl der hochwertigen Materialien, ist sofort beim Betreten der Immobilie erkennbar und kennzeichnet die gesamte Liegenschaft.

Der traumhafte Garten mit Pavillon und liebevoll gestalteten Sitz- und Grillbereichen, eine Doppelgarage und ein Stellplatz vor dem Haus tragen zur besonderen Qualität dieses Angebotes bei.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	250 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	70 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	935 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Stellplätze	3
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1986
Zustand des Objektes	Modernisiert
Verfügbar ab	Sofort



Hochparterre gelegene, rund 90m<sup>2</sup> große 3 ZKB-Wohnung wurde 2023 kernsaniert und ist an ein berufstätiges Paar vermietet.

Die Maisonettewohnung im OG und DG des Hauses, verbunden durch eine Wendeltreppe im Wohnbereich, aber auch erreichbar jeweils über das Treppenhaus, ist im Rahmen des Baujahrs hochwertig ausgestattet, ebenfalls bereits mit Fußbodenheizung und elektrischen Rollläden und teilt sich auf in die Wohnebene mit Terrasse im OG (mit dem Garten über eine Wendeltreppe erreichbar) und dem Schlafbereich im DG.

Der komplett geflieste, saubere Keller, verfügt über einen 20m<sup>2</sup> großen Gästeraum, gegenüber ein WC und weitere Räume mit Heizung und Waschküche.

Nähere Informationen zu den Mieteinnahmen bzw. den Möglichkeiten der zukünftigen Vermietung und/oder Eigennutzung benennen wir Ihnen gerne bei einem persönlichen Termin.

Bitte übermitteln Sie uns bei einer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten. Vielen Dank.

## Ausstattung

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja



## Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer absolut ruhigen Lage in Schwalbach, einer charmanten Gemeinde im Saarland.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet; die Bundesstraße B51, die eine direkte Verbindung nach Saarlouis und Völklingen bietet, ist in wenigen Minuten erreichbar. Ebenso sind die Autobahnauffahrten zur A8 und A620 in kurzer Distanz, was eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte ermöglicht. Mehrere Bushaltestellen im Ort bieten zudem eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen verschiedene Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung: Der Ortskern von Schwalbach bietet zahlreiche Geschäfte, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie alle wichtigen Einrichtungen des öffentlichen Lebens, wie Banken und Ärzte, die in wenigen Minuten erreichbar sind. Das nahegelegene Einkaufszentrum in Dillingen sorgt für zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten. Besonders attraktiv ist die Nähe zur Natur.



Auch das Naherholungsgebiet „Waldsee“ liegt nur wenige Kilometer entfernt und bietet eine schöne Kulisse für Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten..



## Ausstattung

Sehr gepflegtes Anwesen  
Nutzbar als 2-3 Familienhaus  
Traumhafter Garten  
Doppelgarage mit Stellplätzen davor  
Ein weiterer Stellplatz vor dem Haus  
Wohnung im EG mit Balkon vermietet  
Diese Wohnung wurde 2023 kernsaniert  
Waschküche im UG des Hauses  
Alle Zähler getrennt  
Neuwertige Gasheizung  
Elektrische Rollläden und Fußbodenheizung  
Hochwertige Materialien wie Marmor, Feinsteinfliesen, Parkett und massive Eichtüren.



## Sonstiges

Selbstverständlich stehen wir Ihnen gerne mit weiteren Informationen zum Objekt, sowie für Besichtigungen, auch Samstags oder am frühen Abend, zur Verfügung.

Bei Interesse senden Sie uns bitte eine Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten.

Besichtigungstermine finden bei uns grundsätzlich nur im Rahmen von Einzelterminen statt. Geltende Hygiene- und Abstandsregelungen halten wir gerne ein.

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..



Treppe zum EG



Wohnungstür EG



Treppe zum OG



Eingangsbereich



Küche und Essbereich



Essbereich



Küche



Bad mit Wanne und Fenster OG



Dusche



Diele OG



Wohnbereich



Überdachte Terrasse



Wendeltreppe zum DG



Diele DG



Schlafzimmer 1



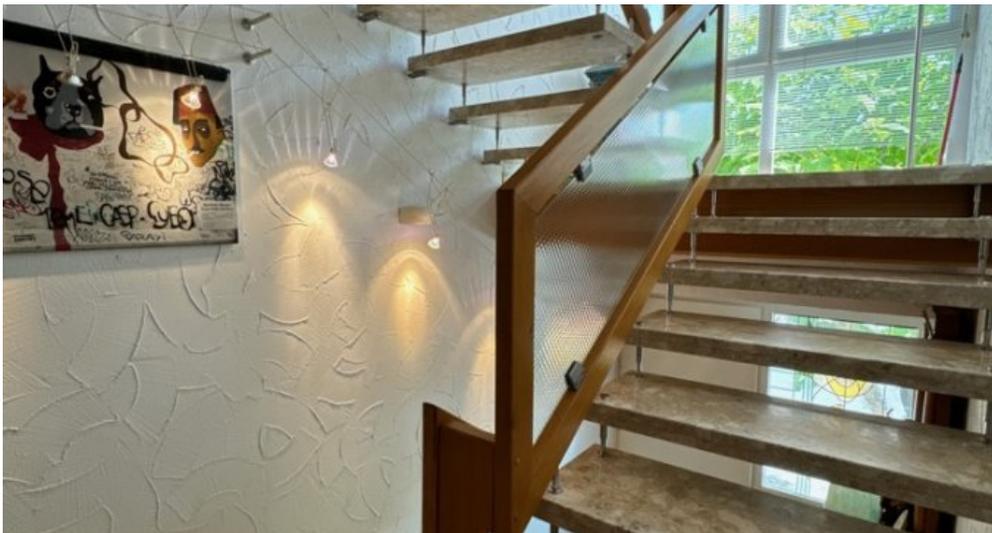
Bad mit Bidet und Fenster DG



Bad mit Kammer DG



Treppe zum DG



Treppenhaus



Flur KG



Waschküche KG



Hobbyraum KG



Raum KG



Bad KG



Wendeltreppe zum OG



Garten



Garten



Garten



Terrasse mit Pavillon



Terrasse mit Pavillon



Gartenhäusschen



Gartentor



Gartenansicht



Gartenansicht



Gartenansicht



Gartenansicht



Gartenansicht



Gartenansicht



Gartenansicht



Garten im Winter



Diele EG



Wohn- und Essbereich EG



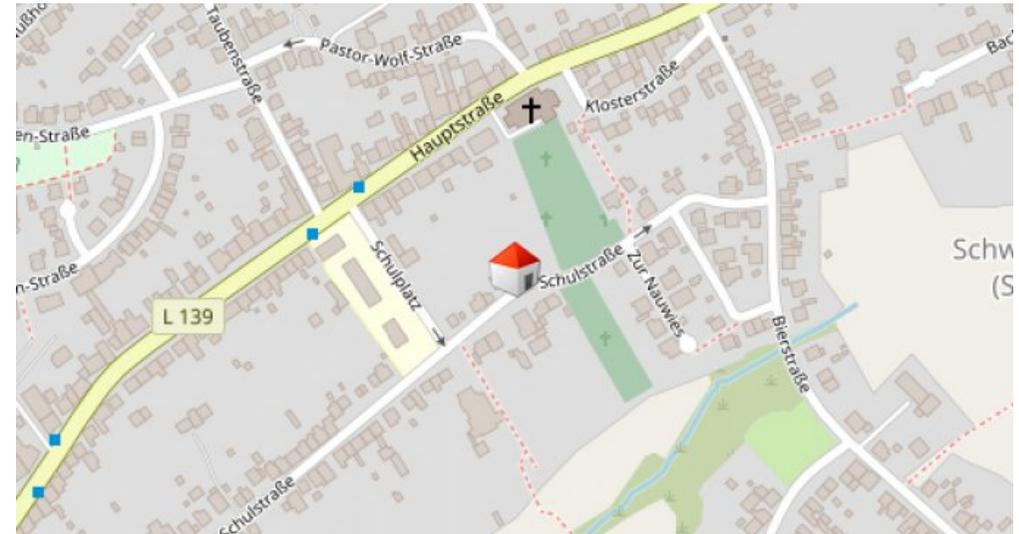
Ausblick im EG



Bad mit Fenster EG



Dusche EG



Lageplan Schulstraße 69a

## Adresse

Schulstraße 69a  
66773 Schwalbach

## 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>