

GEPFLEGTES 1 FAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG IN WEMMETSWEILER (HAUPTWOHNUNG FREI AB 05.2025)

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % inkl. 19 % MwSt.
Kaufpreis	284.000 €
Anzahl Garage	1



Objektbeschreibung

AUFTEILUNG:

HAUPTWOHNUNG 4-5 ZK2B, ca. 135 m² Wfl. (Erdgeschoss und Gartengeschoss - verbunden über eine Wendeltreppe):

- Erdgeschoss: Diele, Wohnzimmer, Esszimmer mit Zugang zum überdachten Balkon (mit Treppe zum Garten), Küche (EBK ist nicht im KP enthalten, Übernahme möglich), Kinderzimmer/Büro, Duschbad, ca. 90 m² Wohnfläche.

- Gartengeschoss: Flur, Duschbad, Schlafzimmer (auch wieder teilbar in 2 sep. Zimmer), ca. 45 m² Wohnfläche, Partykeller mit Pizzeriaofen und Zugang zum Garten.

EINLIEGERWOHNUNG 3 ZKB ca. 75 m² Wfl. (Obergeschoss):

Diele, Wohn-Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer/Büro, Wannenbad, ca. 75 m² Wohnfläche, vermietet seit 01.04.2019, Miete 500 Euro/Monat + Nebenkosten 130 Euro/Monat, es wurde keine Kautions hinterlegt.

SPEICHER (Zugang über eine Raumpartreppe):

1 Zimmer +1 kleines Zimmer mit Waschbecken sowie ein Abstellraum.

Im Gartengeschoss befindet sich der Heizungsraum, ein Vorratsraum sowie der Zugang zur Garage.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	210 m ²
Grundstücksfläche	880 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1981
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	EG+GG frei ab 05/2025 - OG vermietet seit 2017



Der Garten ist schön angelegt, mit Hochbeet sowie Gewächshaus.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Kamin	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuерung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



Lage

Dieses charmante 1 Familienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich in der idyllischen Gemeinde Merchweiler-Wemmetsweiler im Saarland. Die ruhige Lage bietet Ihnen viel Privatsphäre und lädt zum Entspannen ein.

Das Haus verfügt über einen schönen, gepflegten Garten, der zum Verweilen und Genießen einlädt. Hier können Sie gemütliche Grillabende mit Familie und Freunden verbringen oder einfach nur die Ruhe und Natur genießen.

Die Gemeinde Merchweiler-Wemmetsweiler bietet Ihnen eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und ärztlicher Versorgung. Auch die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut, sodass Sie schnell in umliegende Städte wie Saarbrücken oder Neunkirchen gelangen.

ENTFERNUNG ZU FUSS:

- Bushaltestelle (Rathaus) ca. 350 Meter - ca. 5 Gehminuten
- REWE ca. 400 Meter - ca. 5 Gehminuten
- Bahnhof Wemmetsweiler ca. 600 Meter - ca. 7 Gehminuten
- Grundschule "Zum Striedt" ca.



7 Gehminuten

Insgesamt bietet dieses Haus mit Einliegerwohnung viel Platz für eine Familie und ist ideal für alle, die das Landleben in ruhiger und naturnaher Umgebung schätzen..



Ausstattung

Folgende Renovierungsarbeiten wurden in den letzten Jahren durchgeführt:

- Gas-Zentralheizung (Solvis Max SX-656-20,) Baujahr 2007 (plus Solarthermie auf dem Dach)
- Küche im Erdgeschoss 2014
- Pflasterarbeiten Vorgarten 2016
- Verputz Treppenhaus 2017
- Pelletofen im EG 2018
- Böden im EG (Wohnzimmer und Empfang) 2018
- Verputz EG außer Bad und Küche 2018
- Verputz Außen 2019
- Malerarbeiten Balkongeländer 2020
- Malerarbeiten EG (Schlafzimmer) 2021
- Bad im EG 2023
- Austausch der Pumpe und Netzplatine an der Heizung 2023.



Sonstiges

HAUSNEBENKOSTEN ca. 6.832 Euro/Jahr sprich ca. 569 Euro/Monat (Hauptwohnung ca. 489 Euro/Monat + Einliegerwohnung ca. 80 Euro/Monat).

Diese Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Gebäudeversicherung ca. 1.083 Euro/Jahr

Grundsteuer B ca. 480 Euro/Jahr

Niederschlagswasser ca. 115 Euro/Jahr

INDIVIDUELLER VERBRAUCH (2023):

Gas ca. 15.931 kWh - ca. 3.171 Euro/Jahr

Strom (Hauptwhg. + Speicher + Treppenhaus) ca. 2.501 kWh - ca. 1.065 Euro/Jahr

Wasser ca. 100 m³ - ca. 395 Euro/Jahr

Abwasser ca. 351 Euro/Jahr

Müll ca. 122 Euro/Jahr

Schornsteinfeger ca. 50 Euro/Jahr.



Wohnraum im Erdgeschoss



Küche im Erdgeschoss



Zimmer im Erdgeschoss



Zimmer im Erdgeschoss



Bad im Erdgeschoss



Esszimmer im Erdgeschoss



Esszimmer im Erdgeschoss



Esszimmer im Erdgeschoss



Balkon im Erdgeschoss



Balkon im Erdgeschoss



Ausblick vom Balkon



Treppe zum Gartengeschoss



Wendeltreppe im GG



Bad im Gartengeschoss



Bad im Gartengeschoss



Flur im Gartengeschoss



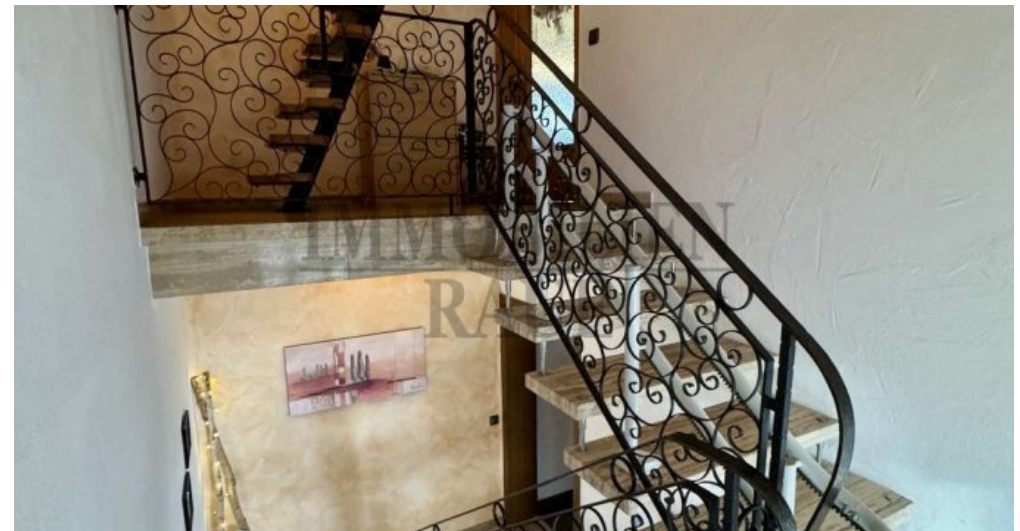
Schlafzimmer im Gartengeschoss



Schlafzimmer im Gartengeschoss



Hobbyraum im Gartengeschoss



Treppenhaus zum Obergeschoss



Diele im Obergeschoss



Wohnraum im Obergeschoss



Schlafzimmer im Obergeschoss



Küche im Obergeschoss



Bad im Obergeschoss



Zimmer im Speicher



Zimmer im Speicher



Abstellraum im Speicher



Keller



Heizungsraum



Garage



Stromzählerschrank



Unterverteilung Obergeschoss



Haus Rückansicht



Blick in den Garten

Anbieter

Immobilien Raue (Ehrenmitglied im IVD)
Bahnhofstr. 24
66280 Sulzbach-Saar

Zentrale

06897-2010

Fax

06897-3285

E-Mail

ralphraue@immobilien-raue.de

Webseite

www.immobilien-raue.de