

## Einfamilienhaus mit Garten und Garage in Mettlach-Saarhölzbach zu verkaufen

### Preise & Kosten

Käufercourtage	2,975 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	119.500 €
Anzahl Freiplatz	1
Anzahl Garage	1



### Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus wurde ca. 1935 erbaut und bietet eine Wohnfläche von ca. 156 m<sup>2</sup>. Durch eine Aufstockung im Jahr 1951 wurde das Haus erweitert und bietet somit genügend Platz für eine Familie oder eine flexible Nutzung. Das Grundstück umfasst ca. 332 m<sup>2</sup> und liegt in einer ruhigen Wohnlage. Vor dem Haus steht ein Stellplatz zur Verfügung; zusätzlich gibt es eine Garage am Ende des Grundstücks, die eine geschützte Parkmöglichkeit für ein Fahrzeug bereitstellt und/oder weiteren Stauraum bietet.

Das Haus erstreckt sich über zwei Vollgeschosse und verfügt über eine vielseitige Raumaufteilung. Im Erdgeschoss befinden sich ein Flur, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer. Zusätzlich gibt es einen Anbau mit einer geschlossenen Terrasse, zwei Abstellräume und eine weitere Küche.

Das Obergeschoss umfasst einen Flur, eine Küche, zwei Schlafzimmer und ein Wohnzimmer. Der Dachboden ist ausbaubar und bietet Potenzial zur individuellen Gestaltung, sei es als zusätzlicher Wohnraum, Hobbybereich, etc.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	156 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	332 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Stellplätze	2
Baujahr	1935



In den 1990er Jahren wurde eine neue Ölheizung installiert. Etwa 1992 wurden teilweise neue Kunststofffenster eingebaut. Im Jahr 2000 erfolgte eine Modernisierung des Badezimmers im Erdgeschoss. Auch zu erwähnen sind die Öltanks, die Dämmung des Daches, der Zählerschrank, sowie die Ummantelung der Rohre im Keller.  
Weitere aktuelle Angebote finden Sie auf unserer Webseite:  
[www.schäferimmo.de](http://www.schäferimmo.de).

## Ausstattung

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Unterkellert	Ja
Bauweise	Massiv
Dachboden	Ja



## Lage

Saanhölbach ist ein Ortsteil der Gemeinde Mettlach und liegt idyllisch am westlichen Ufer der Saar. Der Ort zeichnet sich durch seine naturnahe Lage und gute Infrastruktur aus, was ihn besonders für Familien, Naturliebhaber und Pendler attraktiv macht.

Saanhölbach ist über die B51 hervorragend an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Die Nähe zur Autobahn A8 ermöglicht eine schnelle Verbindung unter anderem nach Luxemburg, Trier und Saarbrücken. Zudem verfügt der Ort über einen eigenen Bahnhof mit regelmäßigen Zugverbindungen in Richtung Trier und Saarbrücken, was ihn auch für Berufspendler interessant macht.

Die Lage an der Saar sowie die unmittelbare Nähe zu den Wäldern des Naturparks Saar-Hunsrück bieten zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten. Besonders erwähnenswert sind der Saar-Hunsrück-Steig sowie der Premiumwanderweg „Saanhölbacher Felsenweg“, die zu den landschaftlichen Highlights der Region gehören.



Die Nähe zum Zentrum von Mettlach, bekannt als Sitz der Firma "Villeroy & Boch", erweitert das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und Arbeitsplätzen..



## Ausstattung



## Sonstiges

### Besichtigungstermine:

Gerne stellen wir auf Anfrage weitere Unterlagen zu diesem Objekt zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit Ihnen. Nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf, per E-Mail oder auch unter der Telefonnummer 06831 / 50 845 18.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

### Provisionshinweis:

Käuferprovision: 2,975 % inkl. gesetzlicher MwSt.

Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Besichtigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande, wie z.B. insbesondere die Unterschrift des Besichtigungsnachweises, des Maklervertrages und/oder des Objekt-Exposés.

Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) 2,975 % inkl. gesetzlicher MwSt. auf den Kaufpreis betragen und ist bei notariellem Vertrag verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.



**Haftungsausschluss:**

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben sind vertraulich zu behandeln. Die Weitergabe an Dritte ist unzulässig. Alle Angaben stammen vom Verkäufer. Die Firma Schäfer Immobilien übernimmt daher keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Insbesondere die Angaben zur Wohnfläche, zur Nutzfläche und zur Aufteilung der Wohn-/Nutzfläche sind von uns nicht durch ein eigenes Aufmaß oder eine Wohnflächenberechnung kontrolliert worden. Die Angaben zum Baujahr sind nicht durch eine Einsicht in die Bauakte überprüft worden. Das Angebot ist freibleibend. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten..



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18

## Anbieter

Schäfer Immobilien  
Bibelstraße 2  
66740 Saarlouis

Zentrale

Fax

E-Mail

Webseite

06831-5084518

06831-5084520

[info@schaeferimmosaar.de](mailto:info@schaeferimmosaar.de)

[www.schaeferimmo.de](http://www.schaeferimmo.de)