

## Freistehendes Einfamilienhaus mit viel Charakter – Ruhige Lage & wohnliches Ambiente

## Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,75% zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt.
Freitext Courtage	Die Höhe unserer Courtage richtet sich nach den ab 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 2,75% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	135.000 €



## Objektbeschreibung

Highlights:

- Ruhige Lage
- Freistehend
- Einbauküche
- Große teilüberdachte Terrasse
- Garage

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1933 wurde in den 1990er Jahren grundsaniert und vereint historischen Charme mit einer einladenden Wohnatmosphäre und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 82 m<sup>2</sup> auf einem 128 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein behagliches Zuhause mit vielen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und schafft eine gemütliche Atmosphäre.

Die offen gestaltete Einbauküche integriert sich in den modernen Grundriss und gewährt Ihnen zudem direkten Zugang zur Terrasse, die sich auf dem Dach der Garage befindet. Die Teilunterkellerung sorgt für zusätzlichen Stauraum, während die Garage bequemes Parken ermöglicht und Platz für Fahrräder oder Geräte bereithält.

Die Raumaufteilung ist wie folgt:

- Erdgeschoss:
- Eingangsdiele
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Offene Küche Essbereich und Zugang zur Terrasse

- Terrasse  
1.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	82,26 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	128 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1933



### Untergeschoss

- Kellerraum mit den Öltanks
- Heizöllageraum

Ein besonderes Highlight ist die großzügige, teilüberdachte Terrasse, die nicht nur zusätzlichen Freiraum bietet, sondern auch zu entspannten Stunden nach der Arbeit einlädt. Der kleine Garten an der Seite eignet sich perfekt für den Anbau von Kräutern und Gemüse.

Diese charmante Immobilie bietet viel Potenzial für modernes Wohnen, ohne den besonderen Charakter des Hauses zu verlieren. Mit etwas Liebe und kreativen Ideen kann hier ein einladendes Zuhause mit ganz eigenem Flair entstehen – perfekt für alle, die auf der Suche nach einem individuellen Wohnraum sind!.

## Ausstattung

Küche	Einbauküche
Befuerung	Öl
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



## Lage

### Wirtschaft:

Eppelborn zeichnet sich durch eine vielseitige Wirtschaftsstruktur aus, die von mittelständischen Unternehmen, Handwerksbetrieben und einem gut aufgestellten Einzelhandel geprägt ist. Die zentrale Lage zwischen Saarbrücken und Trier ermöglicht eine hervorragende Anbindung an bedeutende Wirtschaftszentren. Gewerbetreibende profitieren zudem von einer modernen Infrastruktur und attraktiven Standortbedingungen, die ideale Voraussetzungen für unternehmerischen Erfolg bieten.

### Bildung:

Die Gemeinde bietet ein umfassendes Bildungsangebot mit mehreren Kindergärten, Grundschulen und einer weiterführenden Schule. Ergänzend dazu ermöglichen Berufsschulen und Hochschulen in den nahegelegenen Städten Saarbrücken und Neunkirchen vielfältige Ausbildungs- und Studienmöglichkeiten. Damit ist Eppelborn ein attraktiver Wohnort für Familien mit Kindern und junge Erwachsene.

### Medizinische Versorgung:

Eine solide medizinische Infrastruktur stellt die wohnortnahe Versorgung in Eppelborn sicher.



So ist eine umfassende Gesundheitsversorgung gewährleistet.

Freizeit und Erholung:

Die naturnahe Umgebung mit weitläufigen Wäldern, Rad- und Wanderwegen lädt zu vielfältigen Outdoor-Aktivitäten ein. Das Naherholungsgebiet Finkenrech bietet ideale Bedingungen für Erholungssuchende, während zahlreiche Sportvereine und kulturelle Veranstaltungen für ein abwechslungsreiches Freizeitangebot sorgen. Regelmäßige Feste und Märkte stärken zudem das Gemeinschaftsgefühl und machen Eppelborn zu einem lebendigen Wohnort..



## Ausstattung

Elektrik: 1995 (Leitungen und Automaten)  
Heizung: 1995/1996 (Leitungen und Heizkörper), Vaillant Brenner 90er Jahre, Vaillant Boiler  
Fenster: 1996 (Doppeltverglaste Kunststofffenster mit manuellen Rollläden)  
Dach: 1996 (neu eingedeckt mit Lattung), Dachschrägen teilweise sind gedämmt  
Bäder: 1996 (Hauptbad 1.OG, deckenhoch gefliest mit kleiner Badewanne)  
Wasserleitungen: Im Zuge der Badsanierung  
Malerarbeiten: 1996 (Fußböden, Wände, Decken).



## Sonstiges



Esszimmer mit Zugang zum Balkon



Esszimmer



Balkon



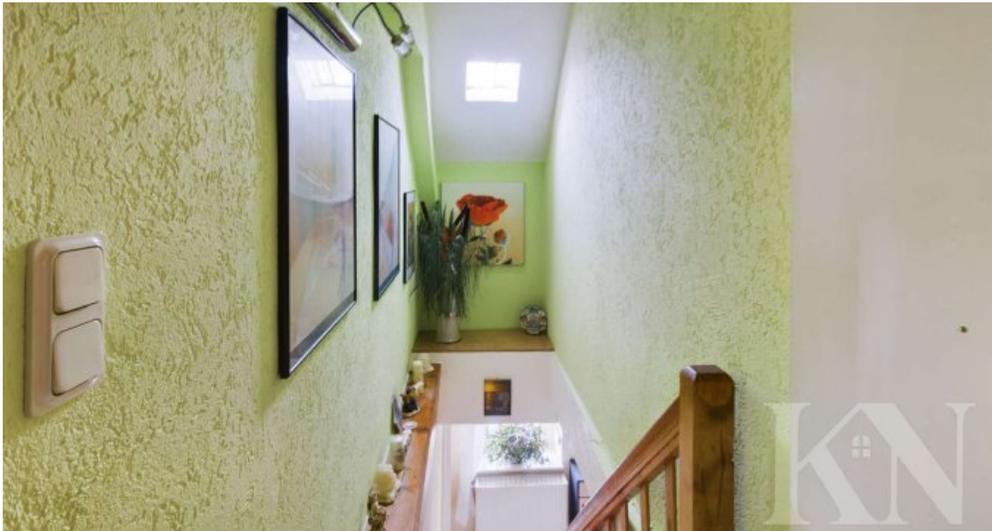
Balkon



Schlafzimmer Erdgeschoss



Schlafzimmer Erdgeschoss



Treppenaufgang



Flur Obergeschoss



Schlafzimmer 1, Obergeschoss



Flur Obergeschoss



Flur Obergeschoss



Schlafzimmer 2, Obergeschoss



Schlafzimmer 2, Obergeschoss



Badezimmer Obergeschoss



Front



Seitenansicht

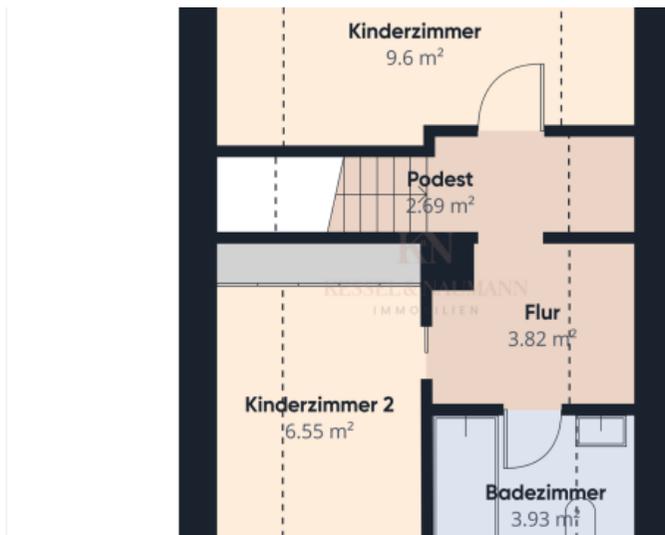


Garten



Erdgeschoss

<b>Wohnfläche<sup>1)</sup></b>	54.34 m <sup>2</sup>
<b>Nutzbare Fläche<sup>2)</sup></b>	4.73 m <sup>2</sup>
(1) Gesamtbereich aller bewohrbaren vollständig und teilweise eingeschlossenen Zimmer (100%, 50%, 20%) (2) Gesamtbereich aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage)	
<b>Reduzierte Kapitalwert</b>	----- Unter 1 m ----- Unter 2 m Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen, solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen zu 50% der Wohnfläche
Obwohl alles mögliche unterzommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung. Die Berechnungen basieren auf der Wohnflächenverordnung (WohnFlV) in Verbindung mit dem Grundbuch.	



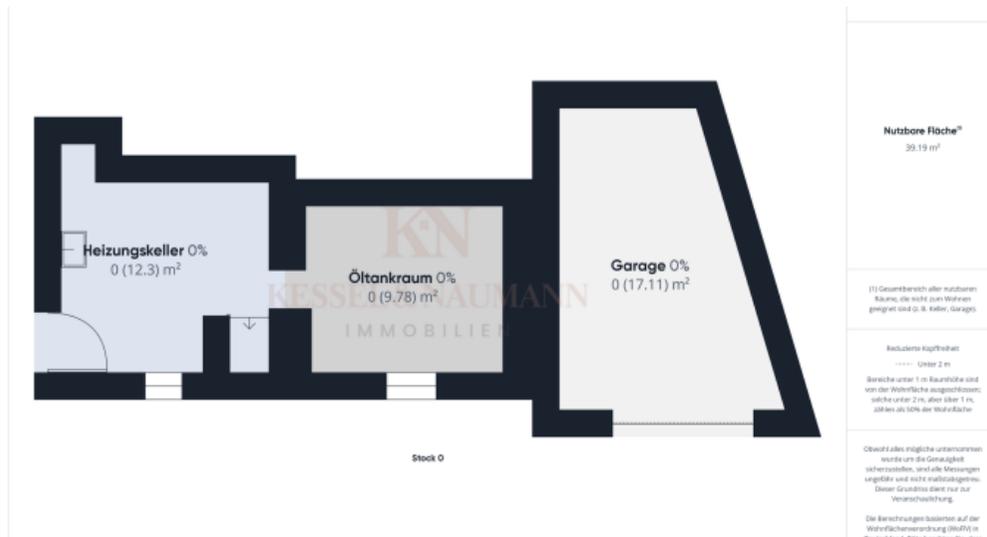
Dachgeschoss

<b>Wohnfläche<sup>1)</sup></b>	27.92 m <sup>2</sup>
(1) Gesamtbereich aller bewohrbaren vollständig und teilweise eingeschlossenen Zimmer (100%, 50%, 20%) (2) Gesamtbereich aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage)	
<b>Reduzierte Kapitalwert</b>	----- Unter 1 m ----- Unter 2 m Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen, solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen zu 50% der Wohnfläche
Obwohl alles mögliche unterzommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung. Die Berechnungen basieren auf der Wohnflächenverordnung (WohnFlV) in Verbindung mit dem Grundbuch.	



Gesamtgrundriss

<b>Wohnfläche<sup>1)</sup></b>	82.26 m <sup>2</sup>
<b>Nutzbare Fläche<sup>2)</sup></b>	43.92 m <sup>2</sup>
(1) Gesamtbereich aller bewohrbaren vollständig und teilweise eingeschlossenen Zimmer (100%, 50%, 20%) (2) Gesamtbereich aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage)	
<b>Reduzierte Kapitalwert</b>	----- Unter 1 m ----- Unter 2 m Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen, solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen zu 50% der Wohnfläche
Obwohl alles mögliche unterzommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung. Die Berechnungen basieren auf der Wohnflächenverordnung (WohnFlV) in Verbindung mit dem Grundbuch.	



Keller

## Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien  
Saarbrücker Straße 51  
66292 Riegelsberg

Zentrale  
E-Mail  
Webseite

068069140780  
[anna.kessel@kessel-naumann.de](mailto:anna.kessel@kessel-naumann.de)  
<https://kessel-naumann.de>