

Freistehendes und saniertes Zweifamilienhaus mit Garten und Garage in Ensdorf zu verkaufen

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	319.000 €
Anzahl Freiplatz	5
Anzahl Garage	1



Objektbeschreibung

Dieses freistehende Zweifamilienhaus überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, einer soliden Bausubstanz sowie umfangreichen Modernisierungen und wurde ca. 1959 erbaut. Die Immobilie befindet sich auf einem 452 m² großen Grundstück in ruhiger Wohnlage von Ensdorf und bietet insgesamt ca. 163 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei separate Wohneinheiten.

Die Raumaufteilung gestaltet sich wie folgt:

Erdgeschoss:

Flur, modernisiertes Badezimmer, Schlafzimmer, großzügiger Wohn- und Essbereich, separate Küche mit Einbauküche sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum. Von der Küche gelangt man auf die sonnige Terrasse mit Zugang zum Gartenbereich.

Dachgeschoss:

Auch hier stehen ein Flur, ein Badezimmer, ein Schlafzimmer sowie ein heller Wohn- und Essbereich mit separater Küche samt Einbauküche zur Verfügung. Vom Flur erreicht man ebenfalls den Balkon, auf dem man die Zeit im Freien genießen kann.

Die Immobilie eignet sich ideal für Mehrgenerationenwohnen oder zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	163 m ²
Grundstücksfläche	452 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Stellplätze	6
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1959
Zustand des Objektes	Gepflegt



Einer dieser Räume kann als erweiterter Wohnraum genutzt werden z.B. als Hobbyraum, Büro oder Gästezimmer - ideal für individuelle Bedürfnisse.
 Besonders hervorzuheben ist der gepflegte Außenbereich mit einem Gartenhäuschen, das vielfältig nutzbar ist - beispielsweise als Hobbyraum, Stauraum oder Werkstatt. Ergänzt wird das Platzangebot durch eine Garage sowie fünf Außenstellplätze auf dem Grundstück.
 In den letzten Jahren wurden zahlreiche Modernisierungen vorgenommen:
 ca. 1975: Erweiterung durch einen hinteren Anbau
 ca. 2011: Erneuerung der Dacheindeckung sowie der Gaszentralheizung
 2017: Umfassende Renovierungsmaßnahmen, darunter die Erneuerung der Stromleitungen, teilweise neue Wasserleitungen (DG), neue Bodenbeläge, abgehängte Decken sowie die vollständige Modernisierung beider Bäder
 Beide Wohnungen sind in einem gepflegten Zustand und sofort bezugsbereit.
 Dieses Objekt bietet eine attraktive Kombination aus Wohnkomfort, Funktionalität und vielseitiger Nutzungsmöglichkeit - sowohl für Familien, Investoren als auch Eigennutzer mit Platzbedarf.

Ausstattung

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Unterkellert	Ja
Bauweise	Massiv



schäferimmo.de.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2035-07-08
Energieverbrauchskennwert	131.6kWh/m ² a
Baujahr lt. Energieausweis	1960
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	E
Primärenergieträger	GAS



Lage

Die Immobilie befindet sich in Ensdorf, einer charmanten Gemeinde im Landkreis Saarlouis, die durch ihre zentrale Lage im Saarland und die gute Verkehrsanbindung überzeugt. Ensdorf ist sowohl bei Familien als auch bei Berufspendlern beliebt - insbesondere aufgrund der Nähe zu Saarlouis, Dillingen und Saarbrücken, die mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar sind. Der Ort selbst bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur für den täglichen Bedarf: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch Freizeitmöglichkeiten sind reichlich vorhanden - sei es in den weitläufigen Naherholungsgebieten entlang der Saar oder im nahegelegenen Wild- und Wanderpark, Sportanlagen sowie im beliebten Erlebnisbad "Aqualouis" in Saarlouis. Dank der Nähe zur B51, B269 sowie zur Autobahn A620 ist Ensdorf verkehrstechnisch hervorragend angebunden. Der Bahnhof Ensdorf ermöglicht zudem eine schnelle Anbindung an das regionale Bahnnetz.





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: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

Der Maklervertrag mit uns kommt durch die 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) 3,57 % 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..



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19

Anbieter

Schäfer Immobilien
Bibelstraße 2
66740 Saarlouis

Zentrale

Fax

E-Mail

Webseite

06831-5084518

06831-5084520

info@schaeferimmosaar.de

www.schaeferimmo.de