

Großzügiges Ein- Zweifamilienhaus in Hüttersdorf

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57% (inkl. 19% Mwst.) vom Kaufpreis
Kaufpreis	265.000 €
Garagen	1



Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Entdecken Sie dieses beeindruckende Ein- und Zweifamilienhaus, das auch ideal als Generationenhaus genutzt werden kann. Dieses gepflegte Anwesen bietet mit seinen 12 Zimmern, 5 Schlafzimmern und 3 Bädern auf 291 m² Wohnfläche reichlich Platz für die ganze Familie.

Es bietet sich auch sehr gut für selbständige Handwerker an, da der sehr große Keller (auf Erdgeschoßebene) optimalen Platz bietet!

Das Haus erstreckt sich über 4 Etagen (inkl. Dachgeschoss) und steht auf einem großzügigen Grundstück von 709 m². Die Ausstattung ist gehoben und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre.

Besonderheiten dieses Hauses sind:

- Hochwertiger Parkettboden
- 3 Bäder, eines barrierefrei, eines mit hochwertigem Marmor
- Wintergarten
- großzügige Terrasse mit kleinem Terrassenhaus/Partyraum
- Balkon
- komplett neue Heizungsanlage mit Öltanks aus 2021
- 2 praktische Garagen
- Ein sehr geräumiger Keller mit zusätzlichem Stauraum, auch für selbständige Handwerker geeignet
- Eine entspannende Sauna für Wohlfühlmomente
- Kaminanschluss vorhanden
- Flachdacheindeckung des Anbaus wurde 2021 professionell erneuert

Dieses Haus in Schmelz-Hüttersdorf vereint Komfort und Funktionalität und wartet darauf, von Ihnen

entdeckt zu werden.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	253 m ²
Grundstücksfläche	709 m ²
Anzahl Zimmer	12
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	3
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1946
Zustand des Objektes	Gepflegt



Lage

Entdecken Sie die ideale Lage dieser Immobilie in Hüttersdorf, einem sehr beliebten Ortsteil von Schmelz. Diese charmante Wohngegend bietet eine ruhige und doch verkehrsgünstige Umgebung, die sowohl das Stadtleben als auch die Natur in greifbarer Nähe hält. Nur wenige Minuten von der Ortsmitte Hüttersdorf entfernt, genießen Sie die Vorteile einer zentralen Lage. Hier finden Sie alle notwendigen Annehmlichkeiten wie Supermärkte, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel.

Hüttersdorf ist bekannt für seine naturnähe und familiäre Atmosphäre. Ideal für Familien, die eine ruhige Umgebung schätzen.

Die Anbindung an das Straßennetz ist hervorragend mit einfacher Verbindung in die umliegenden Städte wie Saarlouis, Merzig und sogar Luxemburg bietet.

Für Naturliebhaber bietet die Umgebung von Hüttersdorf zahlreiche und sehr schöne Wander- und Radwege.

In Hüttersdorf und Schmelz finden Sie eine Vielzahl von sozialen Einrichtungen, darunter Kindergärten, Schulen und Freizeitangebote.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Gehoben
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Boden	Parkett
heizungsart	Zentralheizung
befuerung	Öl
Stellplatzart	Garage
Sauna	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Wintergarten	Ja



Diese Lage vereint Komfort, Sicherheit und Natur – ein perfektes Zuhause für anspruchsvolle Käufer..

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	06.07.2035
Endenergiebedarf	209.7
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	07.07.2025
Energieeffizienzklasse	G
Primärenergieträger	Öl



Ausstattung



Sonstiges

Hinweise:

Das Baujahr ist fiktiv. Das ursprüngliche Haus wurde mit 2 Anbauten versehen, woraus sich ein sogenanntes fiktives Baujahr ergibt. Dacheindeckung rückseitiger, kleiner Anbau und seitliche Dachfläche könnte möglicherweise asbesthaltig sein. Das Hauptdach ist mit Ziegeln eingedeckt. Das Flachdach wurde 2021 erneuert.

Tür zu Flachdach ohne Absperrmöglichkeit (nachzurüsten), oder Absturzsicherung/Geländer Flachdach fehlt.

Wir weisen dem Kaufinteressenten die Gelegenheit zum Kauf dieser Immobilie in unserer Eigenschaft als Immobilienmakler nach. Die vom Käufer zu zahlende Makler Courtage beträgt: 3,57% (inkl. 19% MwSt.) vom notariell beurkundeten Kaufpreis, fällig und verdient bei notariellem Kaufvertragsabschluss. Durch die Annahme dieses Exposés und die weitere Inanspruchnahme unserer Leistungen wird im Falle eines Kaufvertragsabschlusses eine Maklerprovision in der vor genannten Höhe fällig, die direkt an den Makler zu zahlen ist (§ 328 BGB Vertrag zugunsten Dritter).



Alle Angaben dieses Exposés sind unverbindlich und vom Interessenten vor Kauf eigenverantwortlich zu prüfen. Die Wohnfläche wurde aus vorliegender Wohnflächenberechnung übernommen. Eine Überprüfung der Wohnfläche, sowie eine Einsicht in die behördlichen Bauakten hat nicht durch uns stattgefunden. Eine Haftung durch Michael Conrad Immobilien ist ausgeschlossen. Zwischenverkauf und Irrtümer vorbehalten. Eine Überprüfung der vorstehenden Punkte findet nicht durch uns statt. Alle Angaben in diesem Exposé sind unverbindliche Beschreibungen und dienen ausdrücklich nicht als zugesicherte Eigenschaften. Der Verkäufer, die Verkäuferin zahlt an uns Provision in selbiger Höhe..













**MICHAEL CONRAD
IMMOBILIEN**

**Wir machen Ihren Traum vom
Eigenheim zur Realität und führen Sie
entspannt durch den Kaufprozess**

**Unabhängige
Finanzierungsberatung
bei uns im Haus**

Deutsches
Marktforschungsinstitut
HÖCHSTE
KUNDEN
ZUFRIEDENHEIT
Michael Conrad
Immobilien
2025
www.kunden-award.de

Sie haben selbst ein Haus zu verkaufen?
Wir führen Sie sorgenfrei durch den Verkaufsprozess!

MAKLER
AWARD

Anbieter

Michael Conrad Immobilien
Am Kalkberg 14
66839 Schmelz

E-Mail kontakt@conrad-immo.de

Webseite <https://www.conrad-immobilienmakler.de>