

## Familienfreundliches Einfamilienhaus mit Photovoltaik, Stellplätzen und Garten

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % Käuferprovision inkl. der gesetzlichen MwSt.
Kaufpreis	299.000 €
Freiplätze	5



### Objektbeschreibung

Dieses gepflegte, freistehende Einfamilienhaus in Nalbach befindet sich in einer ruhigen und guten Wohnlage. Das Haus überzeugt mit einem Garten, einer Terrasse, mehreren Kfz-Stellplätzen sowie einer Photovoltaikanlage auf dem Dach.

Das Grundstück umfasst ca. 350 m<sup>2</sup>. In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Modernisierungen durchgeführt, darunter Fassadendämmung und Neuanstrich, Drainage sowie hochwertige Bodenbeläge im Obergeschoss. Der Garten mit Terrasse lädt zum Entspannen und Genießen ein.

Die Immobilie verteilt sich auf Untergeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss:

Untergeschoss (UG): Flur, ein Zimmer, Badezimmer sowie Heizraum. Von hier besteht ein direkter Zugang in den Garten.

Obergeschoss (OG): Eingangsbereich mit Flur, offener Wohn- und Essbereich mit Küche, ein Schlafzimmer.

Dachgeschoss (DG): Diele, Gäste-WC, Schlafzimmer mit Ankleidezimmer sowie ein weiteres Schlafzimmer.

Hinweis PV-Anlage:

Die auf dem Dach installierte Photovoltaikanlage ist Bestandteil eines laufenden Vertrags.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	150 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	350 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separate WCs	1
Stellplätze	5
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1949
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	nach Absprache



Wir bieten Ihnen die Möglichkeit, sich die Immobilie vorab in einem virtuellen Rundgang anzusehen:  
<https://tour.ogulo.com/yu5u>.

## Ausstattung

befuerung	Öl
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



## Lage

Die Immobilie liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend. Die Umgebung überzeugt durch ihre naturnahe Atmosphäre und zugleich durch die hervorragende Anbindung an sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie ärztliche Versorgung sind innerhalb weniger Minuten erreichbar. Auch Freizeit- und Sportangebote sowie zahlreiche Spazier- und Radwege befinden sich in unmittelbarer Nähe, was die Lage besonders attraktiv für Familien, Paare und Ruhesuchende macht. Dank der verkehrsgünstigen Anbindung sind umliegende Städte und Autobahnen schnell erreichbar – ideal für Berufstätige und Pendler, die stadtnah und dennoch in ruhiger Umgebung wohnen möchten..

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2035-09-14
Endenergiebedarf	215.40
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	G
Primärenergieträger	OEL



## Ausstattung

Gepflegtes, freistehendes Einfamilienhaus mit Garten  
Terrasse (2024 erneuert)  
Mehrere Kfz-Stellplätze  
Photovoltaikanlage auf dem Dach  
Dach ca. 2000 erneuert  
Doppelverglaste Kunststofffenster (ca. 2000)  
Elektrik 2000 erneuert  
Wasserleitungen 2000 erneuert  
Heizung 2000, Kessel 2024 erneuert  
Drainage 2016 erneuert  
Fassade 2022 neu gestrichen inkl. Dämmung  
Hochwertige Bodenbeläge im Obergeschoss.



## Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben.  
Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder haben Fragen zur Finanzierung?  
Sprechen Sie uns an – wir beraten Sie gerne persönlich..



Wohnzimmer



Küche



Küche



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Ankleidezimmer



Hauseingang-Flur



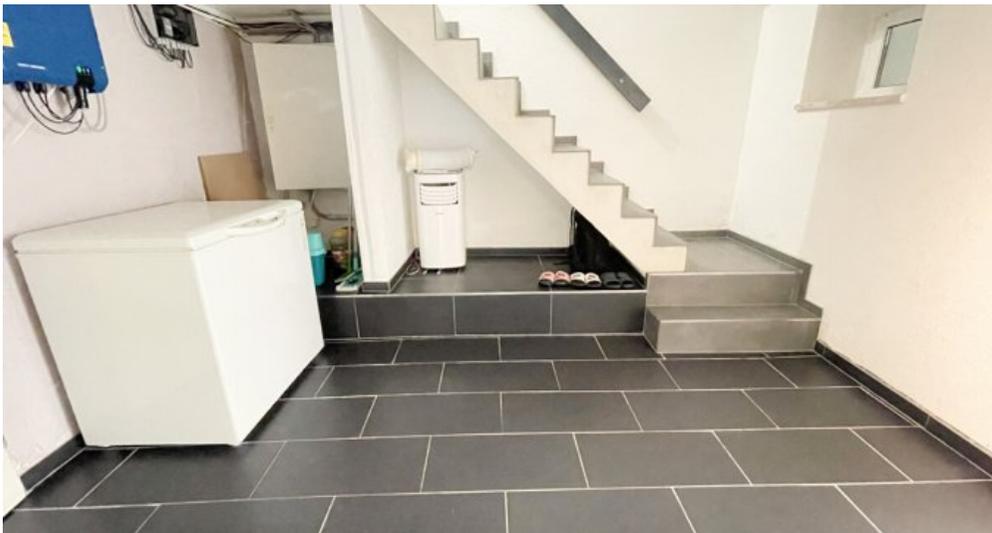
Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Untergeschoss-Keller



Diele-Gäste WC



Ansicht



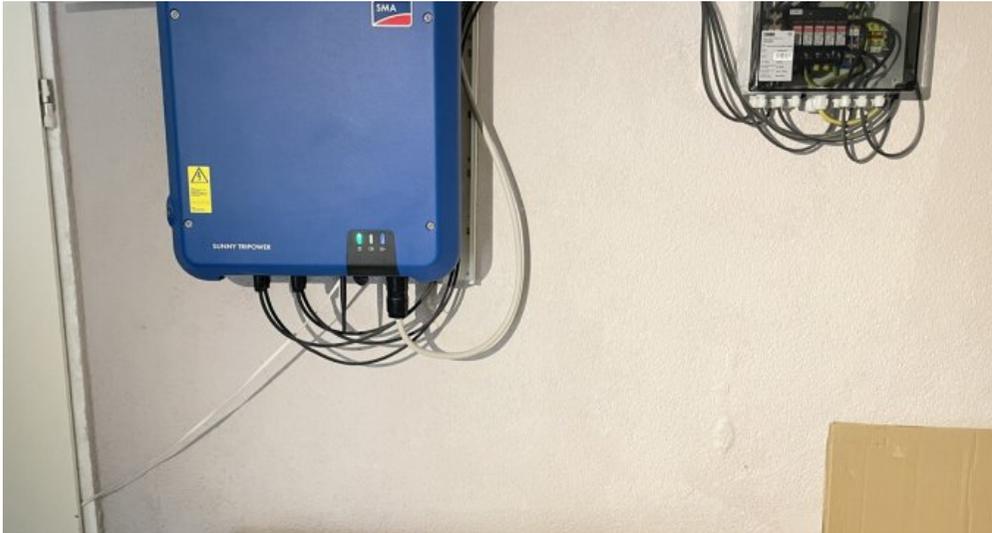
Hausansicht



Heizung



Elektrik



PV-Anlage



Hausansicht

## Anbieter

ERA Immobilien Nas  
Torstraße  
66663 Merzig

Zentrale  
E-Mail

016091447886  
[t.brunner@eraimmobilien.de](mailto:t.brunner@eraimmobilien.de)