Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und großem Grundstück in Lebach OT zu verkaufen

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	289.000 €
Freiplätze	5
Garagen	2



Objektbeschreibung

Das im Jahr 1913 erbaute Bauernhaus wurde 1988 teilweise umgestaltet und vereint heute historischen Charme mit zeitgemäßen Wohnansprüchen. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 232 m2 bietet das Haupthaus großzügig geschnittene Räume, darunter ein Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Wintergarten, ein Bürozimmer, zwei Schlafzimmer, eine Küche mit im Kaufpreis enthaltener Einbauküche, ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC.

Das Anwesen steht auf einem weitläufigen Grundstück, das viel Platz und Freiraum bietet. Ein gepflegter Garten mit Teich, eine Terrasse sowie ein Vorgarten mit einladender Einfahrt schaffen ein repräsentatives Umfeld. Für Fahrzeuge stehen sowohl eine Garage als auch mehrere Stellplätze vor dem Haus zur Verfügung.

Im Laufe der Jahre wurden verschiedene Modernisierungen vorgenommen:
So wurden teilweise Fenster und eine Haustür erneuert, die Strom- und Wasserleitungen teilweise ausgetauscht sowie eine hochwertige Buchenholztreppe aus dem Elsass eingebaut.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	314 m²
Grundstücksfläche	1.505 m²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separate WCs	2
Stellplätze	7
Einliegerwohnung	Ja
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1913



1995 erhielt das Haus eine neue Buderus-Ölheizung. Ein besonderes Highlight ist der 1998 errichtete Wintergarten, der dank seiner Großzügigkeit und Helligkeit zusätzlichen Wohnkomfort bietet. Ausgestattet mit zwei elektrischen Markisen, erweitert er das Wohnerlebnis auf ansprechende Weise.

Die separate, ebenerdige Einliegerwohnung bietet rund 82 m2 Wohnfläche, verteilt auf drei Zimmer, eine Küche, ein neu renoviertes Badezimmer sowie ein Gäste-WC. Momentan ist die Wohnung vermietet und erzielt eine monatliche Warmmiete von 530,00 €.

Weitere aktuelle Angebote finden Sie auf unserer Webseite:
www.schäferimmo.de.

Ausstattung

Boden	Fliesen, Teppich, Laminat, Dielen
Kamin	Ja
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Öl
Bauweise	Massiv
Dachboden	Ja
Gäste-WC	Ja
Wintergarten	Ja



Lage

Das Haus befindet sich im idyllischen Ortsteil Gresaubach der Stadt Lebach in ruhiger Randlage. Die Umgebung ist geprägt von Wiesen, Feldern und weitläufigen Waldflächen, die zu Spaziergängen und Radtouren einladen. Hier genießen Sie ein naturnahes und entspanntes Wohnumfeld, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen.

In Lebach selbst finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Neben allen gängigen Supermärkten und Drogeriemärkten stehen auch verschiedene Fachgeschäfte sowie ein vielfältiges Einzelhandelsangebot in der Innenstadt zur Verfügung. Ergänzt wird dies durch ein neu entstehendes Einkaufszentrum, das die Nahversorgung vor Ort nochmals erweitert.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend:
Über die Bundesstraßen sowie die nahegelegenen Autobahnen A1 und A8 bestehen schnelle Verbindungen nach Saarbrücken, Trier, Kaiserslautern und in die umliegenden Städte. Der öffentliche Nahverkehr ist durch regelmäßige Buslinien und den Bahnhof Lebach mit Regionalbahn- und Saarbahn-Anschluss gesichert.



Ob Wandern, Radfahren oder Sportangebote in den örtlichen Vereinen - hier ist für jeden etwas dabei. Ergänzt wird das Angebot durch ein Hallenbad, Tennis- und Sportanlagen sowie ein reges Vereins- und Kulturleben..



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 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) 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. auf den Kaufpreis betragen und ist bei notariellem Vertrag verdient und fällig.



Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

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



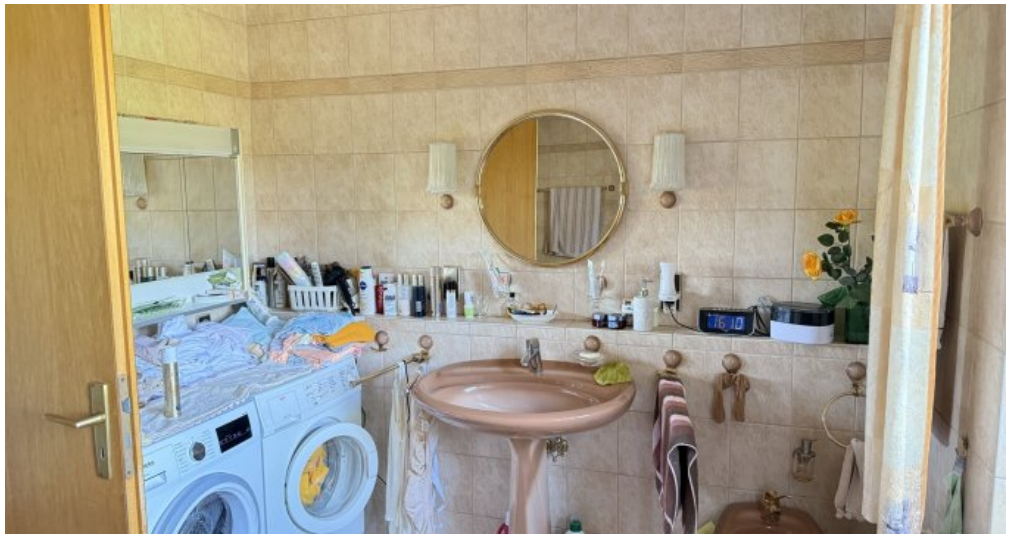
17



18



19



20



21



22



23

Anbieter

Schäfer Immobilien
Bibelstraße 2
66740 Saarlouis

Zentrale	06831-5084518
Fax	06831-5084520
E-Mail	info@schaeferimmosaar.de
Webseite	www.schäferimmo.de