

1-2 Familienhaus in Schmelz-Limbach, naturnah

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57% (inkl. 19% Mwst.) vom Kaufpreis
Kaufpreis	209.000 €



Objektbeschreibung

Dieses charmante (1-2 Familien/Generationen) Wohnhaus mit ca. 72m² großer Einliegerwohnung bietet eine hervorragende Gelegenheit für familienorientierte Käufer oder Investoren. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 200 m² und einem großzügigen Grundstück von 747 m² präsentiert sich dieses Objekt in einer idyllischen Lage im Schmelzer Ortsteil Limbach, in unmittelbarer Naturnähe. Das Haus verfügt über zwei separate Wohneinheiten, die ideale Voraussetzungen für eine Mehrgenerationenbewohnung oder die Vermietung der Einliegerwohnung schaffen. Beide Wohnbereiche sind mit je einem eigenen Bad ausgestattet. Die Ausstattung des Hauses ist normal, jedoch bietet es großes Potenzial für Individualisten und Handwerker. Der Bodenbelag besteht aus einer Mischung von Teppichboden und PVC. Eine Einzelgarage und ein Keller ergänzen das Angebot und sorgen für zusätzlichen Stauraum. Zwei Einbauküchen sind vorhanden und bieten eine praktische Startmöglichkeit für neue Bewohner.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	200 m ²
Grundstücksfläche	747 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1975
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Verfügbar ab	Kurzfristig



Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, was die Möglichkeit bietet, es nach persönlichen Vorlieben und modernen Standards umzugestalten. Die unmittelbare Naturnähe und die ruhige Wohngegend machen dieses Objekt zu einer sehr attraktiven Investition für die Zukunft. Weitere Bilder und Informationen finden Sie im erweiterten Exposé. Dieses erhalten Sie nach Ihrer Anfrage über das Kontaktformular.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Wanne
Küche	Einbauküche
Boden	Teppich, Kunststoff
heizungsart	Ofenheizung
befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja



Lage

Das Anwesen befindet sich im charmanten Schmelz-Limbach, einer idyllischen Gemeinde, die Ruhe und Naturverbundenheit bietet. Hier genießen Sie das Beste aus beiden Welten: die unmittelbare Nähe zur Natur und gleichzeitig die Annehmlichkeiten eines gut erschlossenen Wohngebiets.

- Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Grünflächen, Wäldern und malerischen Landschaften, die zu Spaziergängen, Radtouren und Outdoor-Aktivitäten einladen.
- Trotz der ländlichen Idylle ist Schmelz-Limbach hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die nahegelegenen Bushaltestellen und die gute Anbindung an die Hauptverkehrsstraßen ermöglichen eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden.
- Einkaufsmöglichkeiten, Grundschule und Kindergarten sind nur wenige Minuten entfernt.
- Die unmittelbare Nähe zu Natur und Wanderwegen macht diese Lage besonders attraktiv für Naturliebhaber und diejenigen, die Wert auf eine gesunde Lebensumgebung legen.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Endenergiebedarf	410.07
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	25.10.0030
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	Öl





Ausstattung

Erdgeschoss/Souterrain

Einliegerwohnung im vorderen Teil mit viel Tageslicht, Bad innenliegend, großes Wohnzimmer, Küche, 1 Schlafzimmer, ca. 72m² Wohnfläche

Hinterer Teil Nutzkeller mit Heizölvorrat

Obergeschoss

Hauptwohnung mit großem Wohn-Esszimmer und Balkon, Küche mit Zugang zum Garten, Abstellraum, 3 Schlafzimmer und Bad mit Tageslicht, ca. 128m² Wohnfläche

Dachgeschoss

Nicht ausgebaut. Oberste Geschossdecke muss noch gedämmt werden, wenn kein Ausbau erfolgt

Die Wärmeerzeugung erfolgt über Einzelöfen mit zentraler Ölversorgung.



Sonstiges

Hinweis: die Eindeckung der Garage besteht aus Faserzementplatten. Diese waren früher asbesthaltig. Eine Überprüfung fand nicht statt. Der Energieausweis ist beauftragt und liegt zur Besichtigung vor,.

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, verdient und fällig bei Abschluss des Kaufvertrages. Auf die Immobilie bezogene Angaben (sofern nicht anders gekennzeichnet) stammen vom Verkäufer. Alle Angaben dieses Exposés sind unverbindlich und vom Interessenten vor Kauf eigenverantwortlich zu prüfen. Die Wohnfläche wurde anhand von Grundrissen geschätzt. Eine Überprüfung der Wohnfläche, sowie eine Einsicht in die behördlichen Bauakten hat nicht durch uns stattgefunden. Eine Haftung durch Conrad Immobilien ist ausgeschlossen. Zwischenverkauf und Irrtümer vorbehalten.



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..







Zugang Hauptwohnung



Küche Hauptwohnung



Bad Hauptwohnung



Einliegerwohnung



Einliegerwohnung



Bad Einliegerwohnung



Küche Einliegerwohnung

MICHAEL CONRAD
IMMOBILIEN

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

**Tipp: Unabhängige
Finanzierungsberatung
bei uns im Haus**

Deutsches
Marktforschungsinstitut
HÖCHSTE
KUNDEN
ZUFRIEDENHEIT
Michael Conrad
Immobilien
2025
www.bundesawards.de

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

MAKLER
AWARD
2025

Anbieter

Michael Conrad Immobilien
Am Kalkberg 14
66839 Schmelz

E-Mail kontakt@conrad-immo.de

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