

Sehr ruhig gelegenes Ein-Zweifamilienhaus mit schöner Gartenanlage

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inklusive Mehrwertsteuer
Kaufpreis	349.000 €



Objektbeschreibung

Willkommen in deinem neuen Zuhause in Schwalbach! Dieses charmante Reihenmittelhaus bietet dir die Möglichkeit für Generationen oder Vermietung und modernes Wohnen im Obergeschoss. Ursprünglich 1923 erbaut, wurde es in den 90er Jahren angebaut, modernisiert und ausgebaut. Das Erdgeschoss ist noch nicht fertiggestellt. Aber eine gesamte Badausstattung wird mit angeboten.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 230 m² und drei Etagen mit Galerie im Dachgeschoss hast du hier genügend Platz, um dich auszubreiten. Die vier lichtdurchfluteten Zimmer im Ober- Dachgeschoss laden zum Entspannen und Wohlfühlen ein, während der Kamin eine gemütliche Atmosphäre schafft – perfekt für entspannte Abende mit Freunden oder der Familie.

Das Haus bietet dir nicht nur zwei Badezimmer, sondern auch vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten mit vier flexibel nutzbaren Schlafzimmern. Ob Home-Office, Gästezimmer oder Kreativwerkstatt – deiner Fantasie sind keine Grenzen gesetzt!

Zu den Highlights zählen eine sonnige Terrasse und ein Balkon, die dir zusätzlichen Freiraum schenken.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	229 m ²
Nutzfläche	40 m ²
Grundstücksfläche	396 m ²
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1923
Zustand des Objektes	Modernisiert



400 m² großen Grundstück bietet dir eine grüne Oase zum Abschalten und Entspannen. Der Keller sorgt für zusätzlichen Stauraum und optimale Organisation. Lass dir diese Gelegenheit nicht entgehen und entdecke dein neues Zuhause, das einfach alles bietet, um das Leben in vollen Zügen zu genießen. Komm vorbei und überzeuge dich selbst – dieses Haus könnte dein nächstes Abenteuer werden!.

Ausstattung

Kamin	Ja
heizungsart	Zentralheizung
befuerung	Gas
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja



Lage

Diese beliebte Gemeinde im Saarland zeichnet sich durch ihre hervorragende Anbindung an das regionale Verkehrsnetz aus und macht das Pendeln in nahegelegene Städte wie Saarbrücken besonders bequem. Die Umgebung besticht durch eine ideale Kombination aus städtischer und naturnaher Lebensqualität. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe und tragen zur hohen Lebensqualität bei. Darüber hinaus laden die grünen Erholungsgebiete und die malerischen Wanderwege in der Umgebung zu ausgedehnten Spaziergängen und Freizeitaktivitäten an der frischen Luft ein. Diese Lage bietet sowohl Ruhe als auch die Nähe zu urbanen Annehmlichkeiten und ist somit ideal für Familien und Paare, die ein ausgewogenes Lebensumfeld suchen..

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2035-10-14
Energieverbrauchskennwert	62.8kWh/m²a
Baujahr lt. Energieausweis	1923
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	B
Primärenergieträger	GAS



Ausstattung

+ Ausführung
Massivhaus 1923, Fassade alt ungedämmt
Anbau ca. 90er / Ausbau DG ca. 90-93
+Böden
Fliesen, Laminat, Holzdielen, Kork
Wohnzimmer Flur OG 2022- 2025 Fliesen
+Heizung
Gas Brennwert Zentralheizung 2017
Hängeheizkörper + Küche-Esszimmer- Bad mit Smart Fußbodenheizung
Klimaanlage+heizen DG 2023
PV möglich/nachrüstbar(Leerfeld)
+Bad
OG Wanne Dusche ca. 92er (Leitungen vorbereitet 2024)
EG Rohbau 2024 saniert (Material vorhanden) Fliesen / Fußb.heiz. vorbereitet
+Fenster
Kunststoff 2 fach EG/OG ca. 2023 bis auf 2 im EG, DG Holz 90 er
Smart Steuerung elektrisch, bis auf 2 im EG manuell
+Dach
90er mit Ausbau erneuert und gedämmt
offene Galerie im OG/DG
+Elektrik

EG älter / DG neue Unterverteilung
+Kamin
Holz im DG möglich /prüfen ob Freigabe Schornsteinfeger
+Leitungen Wasser/Heizung
Kupfer 80- 90er, außer Rohbaubad EG ca. 2024, Bad OG neue Leitungen vorbereitet
+sonstiges
Garage , Holztreppe, EG Wohnung möglich oder Jugendwohnung, alter Balkon im EG, Garten mit Grillhaus und Bewässerung, einiges Material für EG Bad vorhanden auf Anfrage, Kellerküche, Smart Home Steuerung Licht im OG, Abstellraum im OG.



Sonstiges

Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach besten Wissen und Gewissen. Kommt es aufgrund unserer Tätigkeit zum Abschluss eines Vertrages, haben wir Anspruch auf Zahlung der Provision. Wir weisen auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen hin. Das GWG verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten..



Balkon DG



Gartenblick



Schlafen OG



Bad OG



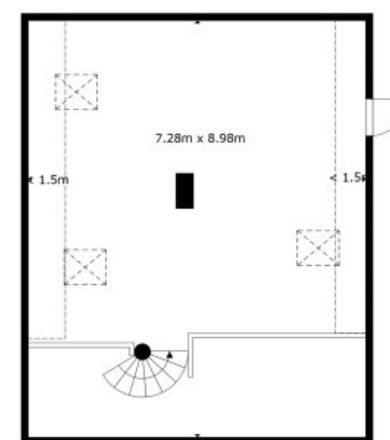
Büro EG



Erdgeschoss

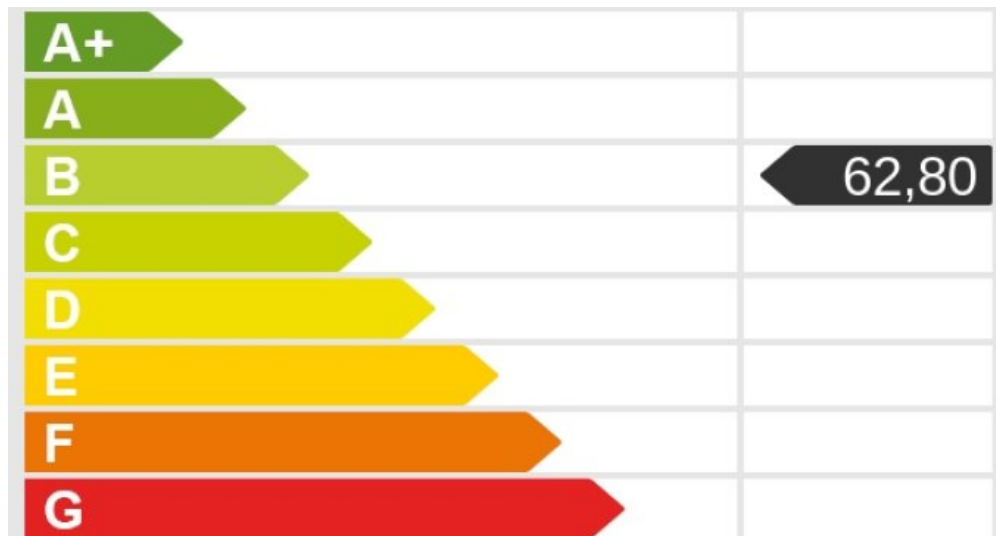


Obergeschoss



STOCKWERK 3

Gallerie



Energieskala

Anbieter

Innovativ Immobilien
Marktstr., 24
66346 Püttlingen

Zentrale

Fax

E-Mail

Webseite

06898-6958846

06898-6958847

puettlingen@innovativ-immo.de

www.innovativ-immo.de