

## Reserviert !Hochwertig modernisiertes Einfamilienhaus in attraktiver Wohnlage

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % Käuferprovision inkl. der gesetzlichen MwSt.
Kaufpreis	229.000 €
Freiplätze	2



### Objektbeschreibung

Dieses hochwertig sanierte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1958 überzeugt durch moderne Ausstattung und durchdachte Raumauflteilung. Auf ca. 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das Haus großzügigen Wohnkomfort für Familien oder Paare.

Im Erdgeschoss befinden sich ein lichtdurchflutes Wohnzimmer, eine moderne Küche, ein Badezimmer mit Dusche, ein weiteres Zimmer sowie ein Abstellraum mit der Heizungsanlage. Das Obergeschoss bietet vier weitere Zimmer, ein zusätzliches Abstell- oder Bügelzimmer sowie ein Badezimmer mit Wanne und Dusche.

Das Dach befindet sich in gutem Zustand. Das Haus verfügt über keinen Keller, punktet jedoch durch neue hochwertige Bodenbeläge, moderne Fenster und eine zeitgemäße Heiztechnik. Die Außenfassade ist gedämmt und frisch gestrichen, der Gartenbereich bietet Möglichkeiten für Stellplätze und Freizeitgestaltung. Hinter dem Haus befindet sich zudem eine separate Parzelle mit einem Garten auf insgesamt 436 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	122 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	588 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	2
Baujahr	1958
Zustand des Objektes	Teil-/Vollsaniert
Verfügbar ab	sofort



[ogulo.com/kQ4m](http://ogulo.com/kQ4m)

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Gehoben
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Gas
Unterkellert	Nein



## Lage

Die Immobilie liegt in zentraler Lage von Schwalbach im Saarland und bietet eine sehr gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken, befinden sich in kurzer fußläufiger Entfernung. Kindergärten, Schulen und Arztpräsen sind ebenfalls schnell erreichbar, was den Standort besonders familienfreundlich macht.

Dank der zentralen Position besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Bushaltestellen befinden sich in der Nähe, und auch die umliegenden Orte wie Saarlouis und Dillingen sind in wenigen Minuten erreichbar. Über die nahegelegene Bundesstraße und Autobahn besteht zudem eine schnelle Verbindung in Richtung Saarbrücken und in andere Teile des Saarlandes.

Es gibt Restaurants, Cafés und verschiedene Dienstleistungsangebote. Zudem bietet die Umgebung zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Parks, Sportvereine und Naherholungsgebiete..

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2035-11-02
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	E
Primärenergieträger	GAS



## Ausstattung

Bodenbeläge: hochwertige Fliesen und Laminat, neu  
Fenster: neue 3-fach verglaste Kunststofffenster mit 85 mm Rahmen  
Heizung: neue Gas-Zentralheizung, Niedrigbrennwertkessel  
Neue Heizkörper  
Türen: neue Zimmertüren und Haustür  
Sanitär: alle Wasser- und Abwasserleitungen erneuert  
Decken & Wände: neu, Decken mit integrierten Lichtern und Spots  
Fassade: gedämmt und frisch gestrichen  
Dach: guter Zustand  
Elektrik: teilweise erneuert  
Bäder neu  
Keller: keiner.



## 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..



Haus + Grundstück



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Badezimmer



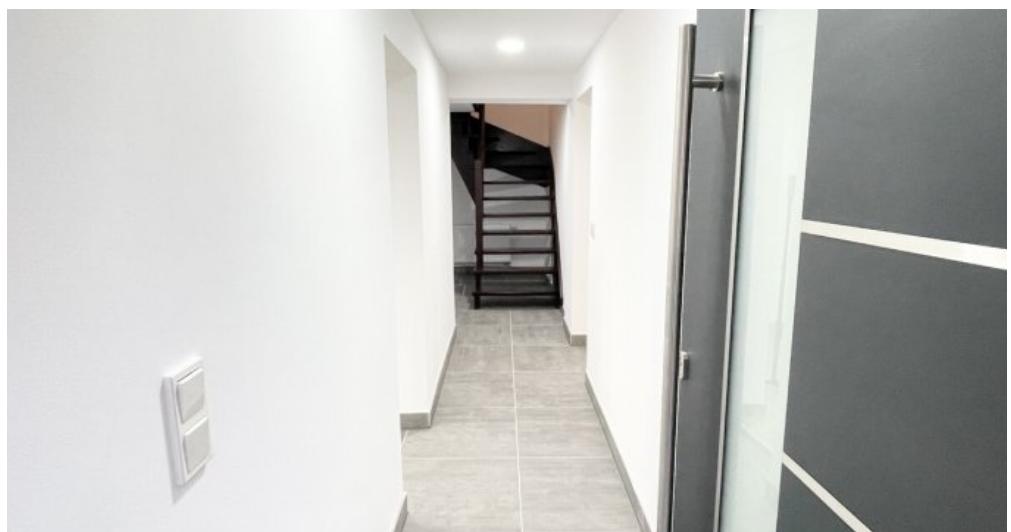
Badezimmer



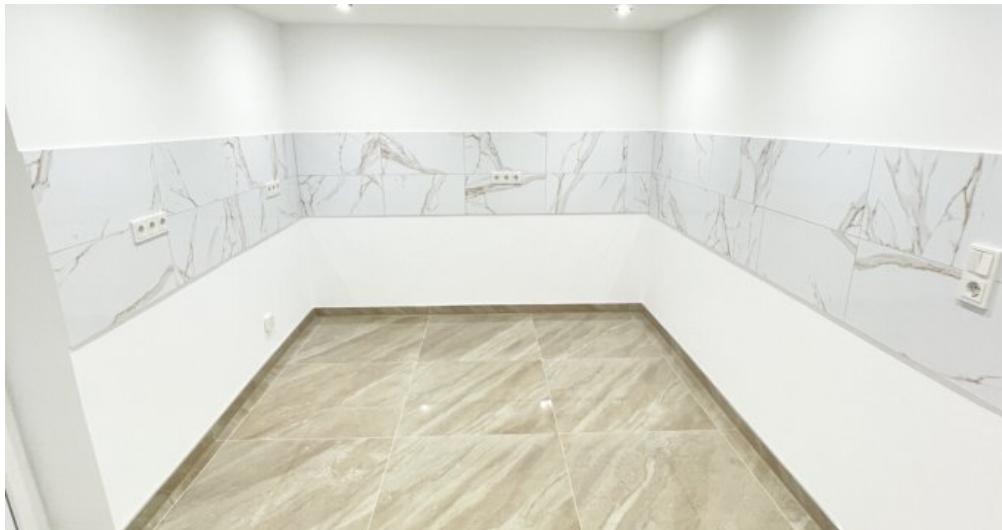
Zimmer



Eingang-Flur



Hauseingang



Küche



Küche



Treppe



WC+Dusche



WC+Dusche



Flur Obergeschoss



Schlafzimmer



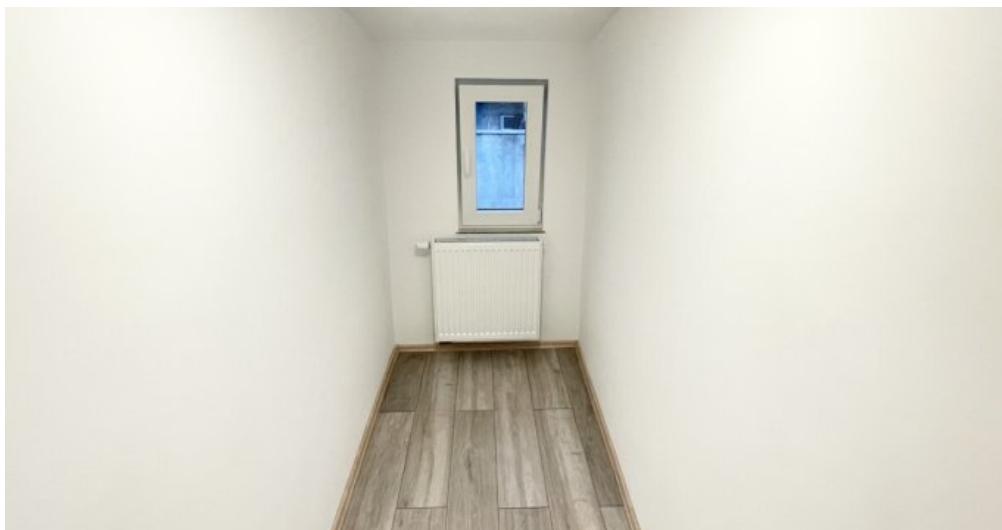
Schlafzimmer



Zwischenzimmer



Schlafzimmer



Nebenzimmer



Schlafzimmer



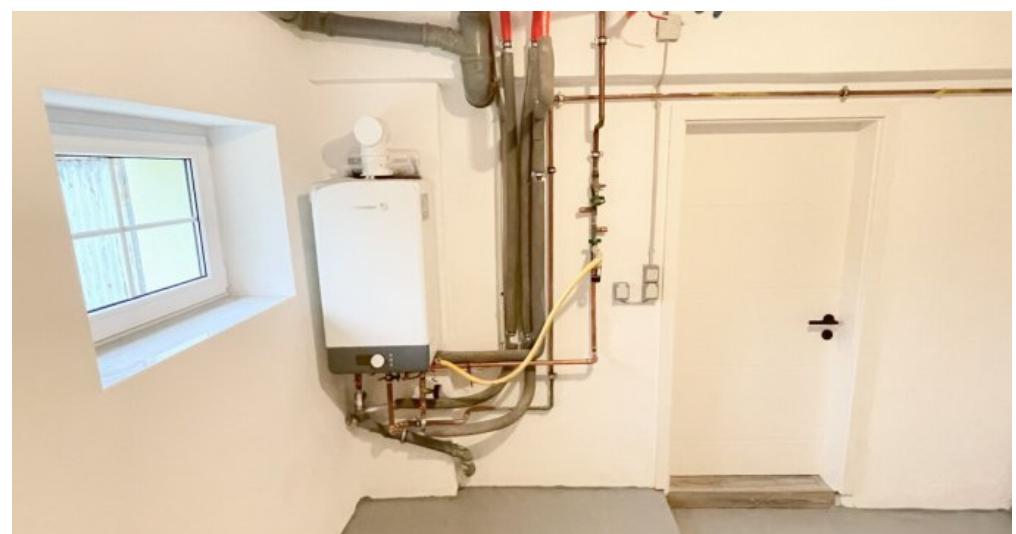
Gartengrundstück



Elektrik



Abstellraum



Heizanlage

## Anbieter

ERA Immobilien Nas  
Torstraße  
66663 Merzig

Zentrale  
E-Mail

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