

# Sehr ruhig gelegenes Ein-Zweifamilienhaus mit schöner Gartenanlage & Garage mit Gartendurchfahrt

## Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inklusive Mehrwertsteuer
Kaufpreis	339.000 €
Garagen	1



## Objektbeschreibung

Willkommen in deinem neuen Zuhause in Schwalbach! Dieses charmante Reihenmittelhaus mit offenem direktem Zugang über die Garage zum Garten bietet dir die Möglichkeit für Generationen oder Vermietung, zu modernem Wohnen im Obergeschoss. Ursprünglich 1923 erbaut, wurde es in den 90 er angebaut, modernisiert und ausgebaut. Das Erdgeschoss ist noch nicht fertiggestellt und im Stile der 70er. Aber eine gesamte Badausstattung wird mit angeboten und ist visualisiert.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 230 m<sup>2</sup> 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.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	229 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	40 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	396 m <sup>2</sup>
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	2
Einliegerwohnung	Ja
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1923
Zustand des Objektes	Modernisiert



Der großzügige Garten auf dem ca. 400 m<sup>2</sup> 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
befeuerung	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
Energieverbrauchs kennwert	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
- +Garage  
mit Gartenzufahrt(Minibagger), Motorradstellplatz und KFZ
- +Böden  
Fliesen, Laminat, Holzdiele, 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..



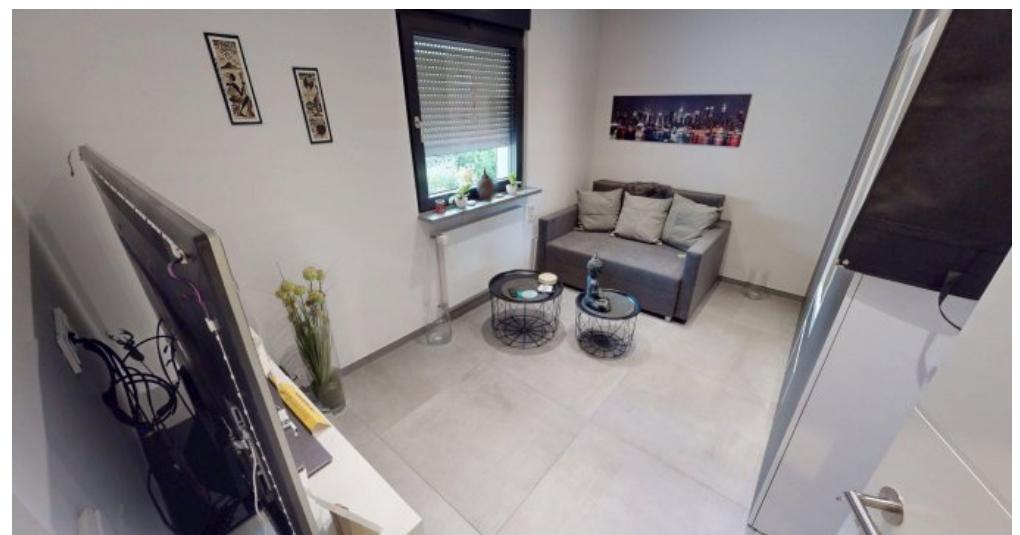
Balkon DG



Gartenblick



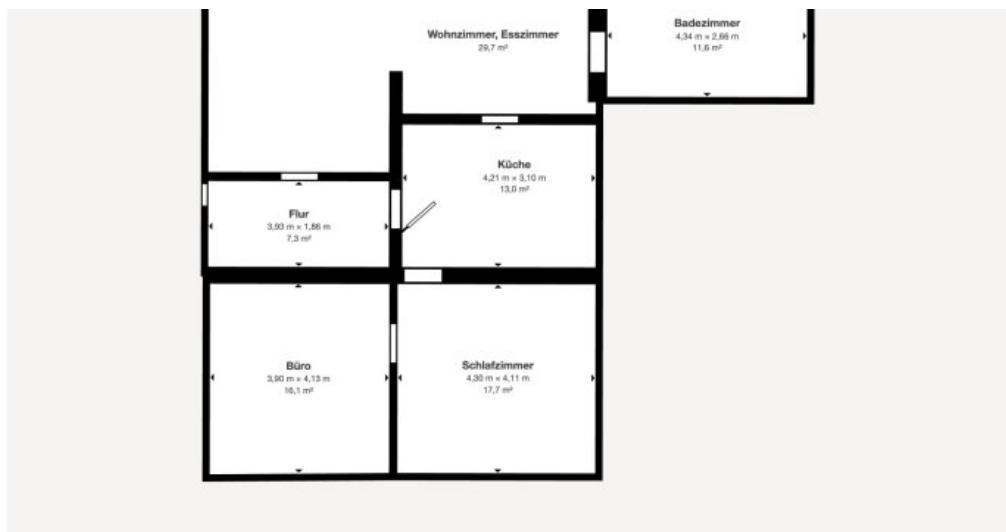
Schlafen OG



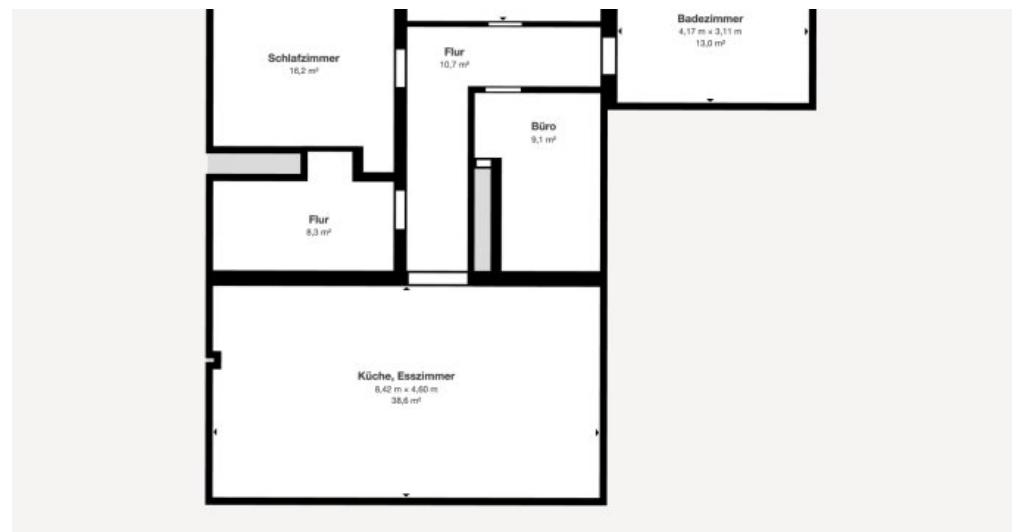
Büro OG

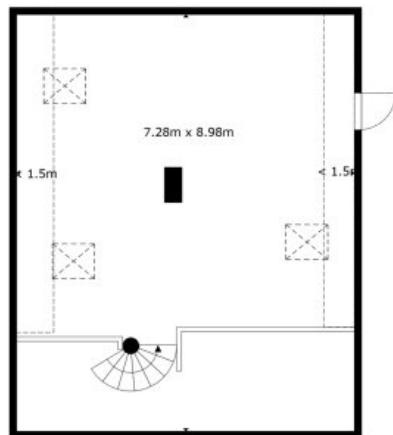


Bad OG



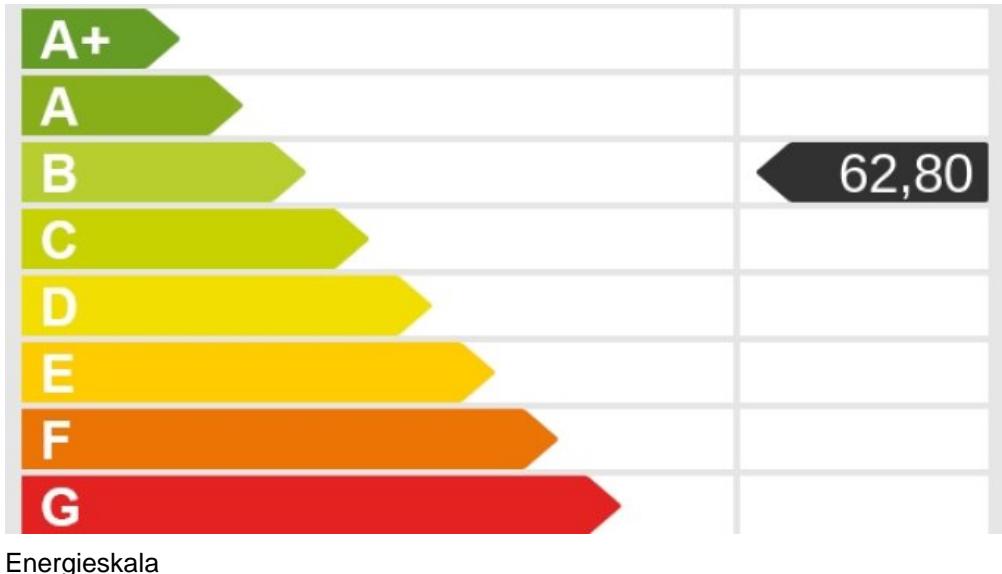
Büro EG





STOCKWERK 3

Gallerie



## Anbieter

Innovativ Immobilien  
Marktstr., 24  
66346 Püttlingen

Zentrale  
Fax  
E-Mail  
Webseite

06898-6958846  
06898-6958847  
[puettlingen@innovativ-immo.de](mailto:puettlingen@innovativ-immo.de)  
[www.innovativ-immo.de](http://www.innovativ-immo.de)