

## Attraktive Erdgeschosswohnung mit Top-Ausstattung, Garage und Garten in Schwalbach-Hülzweiler

### Preise & Kosten

Käufercourtage	2,975 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	320.000 €
Freiplätze	1
Garagen	1



### Objektbeschreibung

Diese hochwertige und nahezu neuwertige Eigentumswohnung aus dem Baujahr 2019 überzeugt durch eine moderne Architektur, eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine gehobene Ausstattung. Mit einer Wohnfläche von ca. 80,64 m<sup>2</sup> bietet sie ein komfortables Zuhause in einer äußerst gepflegten Immobilie mit nur zwei Wohneinheiten - ideal für alle, die Wert auf Privatsphäre und ein ruhiges Wohnumfeld legen. Die Wohnung befindet sich barrierefrei im Erdgeschoss und empfängt Sie über einen einladenden Eingangsbereich mit anschließendem Flur, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind. Herzstück der Wohnung ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche. Große Fensterflächen sorgen hier für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre und schaffen gleichzeitig eine harmonische Verbindung zum Außenbereich.

Die an das Wohn- und Esszimmer grenzende Küche ist mit einer modernen und exklusiven Einbauküche ausgestattet. Eine stilvolle Kochinsel sowie eine groß dimensionierte Schrankwand bieten nicht nur viel Stauraum, sondern unterstreichen auch den zeitgemäßen Charakter des Wohnraums und fügen sich optisch perfekt in das Gesamtbild ein.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	80,64 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	2
Anzahl Terrassen	1



Einen weiteren Vorteil stellt die direkte Zugangsmöglichkeit vom Wohnbereich auf die großzügige Terrasse mit witterungsbeständigen Holzbelag und die gepflegte Rasenfläche dar. Ob entspannte Stunden im Alltag oder gesellige Abende mit Familie und Freunden - dieser Außenbereich lässt keine Wünsche offen.

Das ruhig gelegene Schlafzimmer bietet eine angenehme Rückzugsmöglichkeit und wurde mit einem individuell angefertigten Kleiderschrank versehen, der sich somit optimal in den Raum einfügt. Durch die großen Fliesen sowie die bodengleiche Dusche präsentiert sich das nebenliegende Badezimmer modern und funktional zugleich.

Ein praktischer Hauswirtschaftsraum innerhalb der Wohnung bietet zusätzlichen Stauraum sowie Platz für Waschmaschine und weitere Haushaltsgeräte und sorgt somit für eine optimale Nutzung der vorhandenen Fläche.

Für ein besonders angenehmes Wohnklima sorgt die im gesamten Wohnbereich verlegte Fußbodenheizung, die eine gleichmäßige und behagliche Wärmeverteilung gewährleistet.

## Ausstattung

heizungsart	Fussbodenheizung
befuerung	Gas



Passend hierzu wurde auch eine Klimaanlage für den Wohnbereich installiert. Die Ausstattung der Wohnung ist durchweg hochwertig und modern: Neben stilvollen Fliesen wurde ein pflegeleichter Industrieboden verwendet, der den Räumen eine zeitlose und zugleich elegante Note verleiht. Elektrische Rollläden an allen Fenstern erhöhen den Wohnkomfort zusätzlich und bieten Schutz sowie Privatsphäre.

Ein weiterer Aspekt, der den Alltag komfortabler gestaltet, ist die in das Gebäude integrierte Garage, die einen direkten Zugang zur Wohnung ermöglicht. Ergänzend steht eine weitere Stellfläche direkt vor der Immobilie zur Verfügung, sodass insgesamt zwei Fahrzeuge bequem untergebracht werden können.

Raumaufteilung:

Eingangsbereich, Flur, großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche, Schlafzimmer, Badezimmer, Hauswirtschaftsraum, integrierte Garage sowie Terrasse und Gartenbereich.

Weitere aktuelle Angebote finden Sie auf unserer Webseite:  
[www.schaeferimmosaar.de](http://www.schaeferimmosaar.de)

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2036-04-22
Energieverbrauchskennwert	49.6kWh/m <sup>2</sup> a
Baujahr lt. Energieausweis	2019
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	A
Primärenergieträger	ERDGAS_LEICHT



## Lage

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich in ruhiger und bevorzugter Wohnlage von Schwalbach-Hülzweiler. Eingebettet in ein gepflegtes und seriöses Wohnumfeld, überzeugt die Mikrolage insbesondere durch ihre angenehme Wohnatmosphäre und die geringe Verkehrsbelastung. Die Immobilie liegt am Ende einer verkehrsarmen Nebenstraße, die direkt in einen Feldweg übergeht. Diese besondere Lage bietet ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre sowie einen nahezu nahtlosen Übergang in die umliegende Natur. Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden im Grünen beginnen somit praktisch direkt vor der eigenen Haustür. Trotz der ruhigen und naturnahen Umgebung profitieren Sie von einer guten Anbindung an die örtliche Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie weitere Dienstleistungsangebote sind im nahegelegenen Ortskern vorhanden und in wenigen Minuten erreichbar. Auch Kindergärten und Schulen befinden sich in komfortabler Entfernung und unterstreichen die Attraktivität des Standorts.



Zudem besteht eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz, wodurch auch Pendler von kurzen Wegen profitieren..



## 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: 2,975 % 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) 2,975 % inkl. gesetzlicher MwSt. auf den Kaufpreis betragen und ist bei notariellem Vertrag verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.



**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..



9



10



11



12



13



14

## Anbieter

Schäfer Immobilien  
Bibelstraße 2  
66740 Saarlouis

Zentrale  
Fax  
E-Mail  
Webseite

06831-5084518  
06831-5084520  
[info@schaeferimmosaar.de](mailto:info@schaeferimmosaar.de)  
[www.schaeferimmo.de](http://www.schaeferimmo.de)