

## Günstig: Familienhaus mit Garten & Garage!

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom notariellen Kaufpreis
Kaufpreis	149.000 €
Kaufpreis pro Fläche	1.460,78 € (m <sup>2</sup> )



### Objektbeschreibung

Kuscheliges Familienhaus mit Garten und Garage in schöner Lage von Schwalbach zu veräußern!  
Besonderer Pluspunkt dieser einseitig angebauten Immobilie ist der großzügige Garten seitlich um das Haus sowie ein überdachter Freisitz; ideal zum gemütlichen Beisammensein.  
Auch über die Möglichkeit eines Anbaues ist hier nachzudenken!  
Das Haus selbst verfügt über zwei praktische Etagen. Im Erdgeschoss ist ein Gäste-WC, die Küche sowie ein großzügiges Wohn-Esszimmer untergebracht.  
Das Obergeschoss bietet 3 Zimmer, von denen 1 als Bad ausgebaut werden könnte, somit wären 2 Schlafzimmer zu nutzen.  
Eine Garage gehört ebenfalls zur voll unterkellerten Immobilie.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	102 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	102 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	563 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Baujahr	1922
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig



## Lage

Schwalbach im Saarland ist eine malerische Gemeinde, die sich im Landkreis Saarlouis befindet. Was die Einkaufsmöglichkeiten betrifft, so bietet Schwalbach seinen Bewohnern eine breite Palette von Optionen. Das Zentrum der Gemeinde verfügt über verschiedene Geschäfte, darunter Supermärkte, Bäckereien und lokale Einzelhandelsgeschäfte, in denen Sie Lebensmittel, Kleidung und andere Alltagsartikel finden können. Wenn Sie nach größeren Einkaufsmöglichkeiten suchen, sind die Städte Saarlouis und Saarbrücken nur eine kurze Autofahrt entfernt und bieten Einkaufszentren mit einer Vielzahl von Geschäften und Boutiquen. Darüber hinaus gibt es in Schwalbach auch verschiedene Freizeitmöglichkeiten und Aktivitäten. Die grüne Umgebung der Gemeinde bietet zahlreiche Wandermöglichkeiten und Naturplätze, die sich hervorragend für Outdoor-Aktivitäten eignen. Es gibt Sportvereine und kulturelle Veranstaltungen, die das Gemeindeleben bereichern.

## Ausstattung

Unterkellert	Ja
Bauweise	Massiv



Die idyllische Lage, die vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und die Bildungseinrichtungen machen sie zu einem attraktiven Ort für Familien und Einzelpersonen, die sowohl die Ruhe des Landlebens als auch die Annehmlichkeiten der Stadt schätzen..

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Gültig bis	2033-11-07
Baujahr lt. Energieausweis	1922
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	GAS



## Ausstattung

Die praktische Immobilie mit dem großen Eckgrundstück ist gepflegt, sollte jedoch renoviert werden. Sie ist in der Innenausstattung nicht mehr zeitgemäß.  
 Gut zu wissen: Das einseitig angebaute Familienhaus ist mit einer guten, neuwertigen Gasheizung ausgestattet; die Fenster sind schon doppelverglast.  
 Aktuell befindet sich ein größeres Duschbad im Keller des Hauses. Dieses könnte ins Dachgeschoss nahe den beiden Schlafzimmern verlegt werden.  
 Zum Haus gehört neben der neueren Garage an der Straße noch ein kleiner Anbau mit älterer Garage, in der Geräte und Werkzeuge untergebracht werden könnten.



## Sonstiges

Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7 Hotline (0800-6460646) an. Bei Interesse fordern Sie einfach das Exposé mit einigen weiteren Inhalten an. Dieses wird Ihnen automatisch i.d.R. kurzfristig zugesandt.

Bei einem Besichtigungswunsch antworten Sie am besten per Mail auf das Exposé, wir melden uns dann umgehend mit Terminvorschlägen bei Ihnen. Bitte geben Sie immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr..



IMG\_1490



IMG\_1491



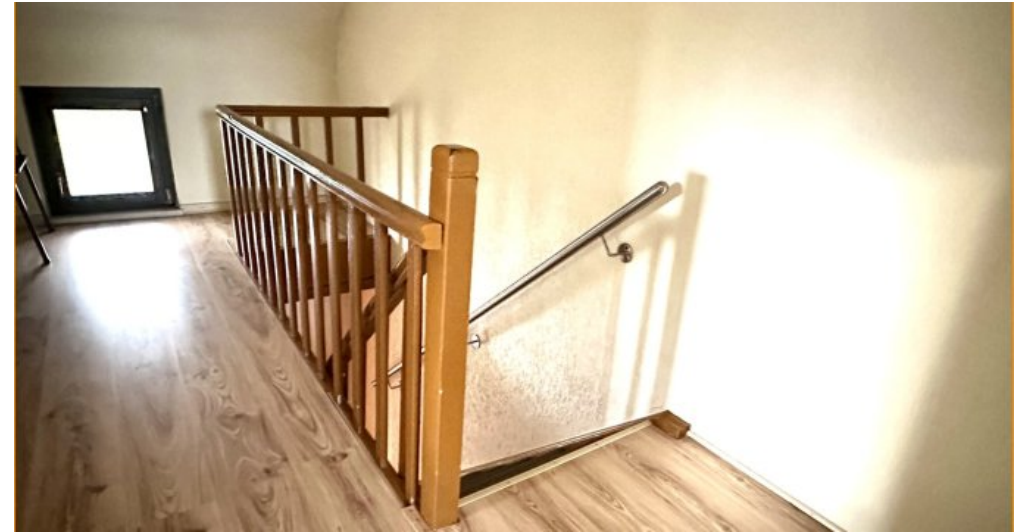
IMG\_1495



IMG\_1496



IMG\_1494



IMG\_1504



IMG\_1500



IMG\_1501



IMG\_1502



## Anbieter

FALC Immobilien  
Lindenstraße 73-75  
66787 Wadgassen

Zentrale  
E-Mail

0800 - 646 0 646  
[anja.erb-weber@falcimmo.de](mailto:anja.erb-weber@falcimmo.de)