

Viel Platz. Viel Grün. Viel Potenzial – Ihr neues Zuhause in Schmelz

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,75% zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt.
Courtage	Die Höhe unserer Courtage richtet sich nach den ab 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 2,75% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	320.000 €
Garagen	2



Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:

- + Ruhige Wohnlage am Sackgassen-Ende in Schmelz – ideal für Familien
 - + Großzügiger, klar strukturierter Grundriss auf drei Ebenen
 - + Traumhaft großes Grundstück mit ca. 3.787 m² – inklusive Baugrundstück (ca. 649 m²), weitläufiger Grünfläche und Baulandpotenzial (Bebauungsmöglichkeiten vorbehaltlich behördlicher Genehmigung)
 - + Lichtdurchfluteter Wintergarten – Wohnen mit Weitblick zu jeder Jahreszeit
 - + Zwei Garagen plus weitere Stellfläche in der Einfahrt – praktisch für Alltag & Hobby
- Wünschen Sie sich ein Zuhause, das Ruhe, Privatsphäre und viel Platz für die ganze Familie vereint? Dieses freistehende Einfamilienhaus am Ende einer Sackgasse in Schmelz bietet genau das – und noch mehr: Mit rund 193,7 m² Wohnfläche, 7 Zimmern und einem außergewöhnlich großen Grundstück von ca. 3.787 m² eröffnet es unzählige Möglichkeiten für Wohnen, Arbeiten und Freizeitgestaltung. Der parkähnliche Garten bietet Kindern viel Raum zum Spielen, Tierliebhabern Platz für Auslauf – und kreativen Köpfen Potenzial für individuelle Projekte.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	193,70 m ²
Nutzfläche	155,52 m ²
Grundstücksfläche	3.787 m ²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	2
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1970
Zustand des Objektes	Gepflegt
Letzte Modernisierungen	2021



Ein besonderes Plus: Zusammen mit der Immobilie wird ein gesondertes Baugrundstück (ca. 649 m²) verkauft, das weiteres Entwicklungspotenzial eröffnet – sei es für einen Anbau, ein separates Wohnprojekt oder als wertvolle Kapitalanlage.

Aufteilung der Wohnfläche:

Erdgeschoss

- + Eingangsbereich / Diele
- + Küche
- + Esszimmer
- + Großes Wohnzimmer
- + Lichtdurchfluteter Wintergarten
- + Balkon
- + Badezimmer
- + Abstellraum

Obergeschoss

- + Schlafzimmer
- + Kinderzimmer
- + Ankleide
- + Büro
- + Badezimmer
- + Abstellraum
- + Balkon

Kellergeschoss

- + Heizungsraum

- + WC
- + Vorrats- und Abstellräume
- + Werkstatt
- + Kellerraum

Die Kombination aus großzügigem Wohnraum, flexiblem Grundriss und enormer Grundstücksgröße macht diese Immobilie besonders attraktiv. Sie eignet sich ideal für Familien mit Platzbedarf, für Menschen mit dem Wunsch nach einem großen Garten oder für Käufer, die auf einem weitläufigen Grundstück ihre Wohnträume verwirklichen möchten. Der Wintergarten schafft ein helles, offenes Wohngefühl; zusätzliche Zimmer bieten perfekte Voraussetzungen für Homeoffice, Gäste oder Hobbys.

Ausstattung

Küche	Einbauküche
befeuern	Öl
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja
Wintergarten	Ja



Nutzen Sie die Gelegenheit, ein Haus mit diesem außergewöhnlichen Grundstück und zusätzlichem Baulandpotenzial zu erwerben – und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	24.09.2035
Endenergiebedarf	251.5
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	25.09.2025
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	Öl



Lage

Allgemein:

Schmelz ist eine lebenswerte Gemeinde im Landkreis Saarlouis und gehört mit ihren rund 15.000 Einwohnern zu den größeren Orten im nördlichen Saarland. Bekannt für ihre idyllische Lage zwischen Wiesen, Wäldern und Tälern, bietet die Gemeinde eine gelungene Mischung aus naturnahem Wohnen und guter Infrastruktur. Durch die sieben Ortsteile entsteht eine angenehme Wohn- und Lebensqualität, die Schmelz sowohl für Familien als auch für Berufspendler und Ruhesuchende attraktiv macht.

Infrastruktur:

Die verkehrstechnische Anbindung ist gut: Über die nahegelegenen Bundesstraßen B268 und B269 sind Saarlouis, Lebach, Dillingen und auch die Landeshauptstadt Saarbrücken schnell erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr ist über verschiedene Buslinien gesichert, die eine Anbindung an umliegende Städte und Bahnhöfe ermöglichen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Banken, Apotheken, Ärzte sowie Cafés und Restaurants befinden sich direkt vor Ort und machen das Leben in Schmelz besonders komfortabel.



Berufliche Schulen und weitere Bildungseinrichtungen sind in den umliegenden Städten schnell erreichbar. Wirtschaftlich ist die Gemeinde geprägt von einem gesunden Mix aus mittelständischen Betrieben, Handwerk, Dienstleistung und Handel. Die Nähe zu größeren Wirtschaftsstandorten wie Saarlouis und Dillingen eröffnet zudem weitere berufliche Perspektiven.

Sport und Freizeit:

Schmelz zeichnet sich durch ein aktives Vereinsleben und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten aus. Ob Fußball, Tennis, Reiten oder Wandern – Sportler und Naturliebhaber finden hier beste Bedingungen. Der nahe Naturpark Saar-Hunsrück lädt zu ausgedehnten Wanderungen und Radtouren ein. Auch kulturell hat Schmelz einiges zu bieten: Veranstaltungen, Dorffeste, Konzerte und Vereinsaktivitäten sorgen für Abwechslung und eine starke Gemeinschaft.

Medizinische Versorgung:

Die medizinische Versorgung in Schmelz ist sehr gut. Neben mehreren Haus- und Fachärzten sowie Apotheken stehen den Bewohnern zahlreiche Gesundheitseinrichtungen in den Nachbarstädten zur Verfügung.





Ausstattung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Aussagen der Eigentümer und wurden tlw. geschätzt. Für die Richtigkeit der Angaben wird weder von dem Eigentümer noch von der Firma Kessel & Naumann Immobilien Haftung übernommen.

Elektrik: 1970/1971 (Leitungen + Automaten), Anbau: 1984

Heizung: 2007-2008 (Öl-Heizung, Hansa Brenner), 4.500 Litertank (3x1.500) Warmwasser zentral über die Heizung, Leitungen und Heizkörper noch aus den Baujahren

Fenster: 1991 (Front + Wintergarten: doppelverglaste Holzfenster + Elektrische Rollläden), restliche Fenster von 1970/1971 (auch doppelverglaste Holzfenster)

Bäder: 1970/1971, 2021 (neue Eckdusche – Abfluss auch in diesem Zuge erneuert), ca. 2000 (WC im Keller)

Dach: 1970/1971 (außer der Wintergartenteil), 1996 (teilweise nachträglich gedämmt)

Wasserleitungen: 2021 (Leitung der Dusche), 2000 (WC im Keller 2000), ansonsten aus dem Baujahr

Sonstiges: Nach Bedarf, ca. vor 12-13 Jahren neu tapeziert, Außenputz Anbau ca.



2008 (Erneuerung der Einfahrt).



Sonstiges



Treppenhaus



EG Küche



EG Küche



EG Küche



EG Esszimmer



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer



EG Wintergarten



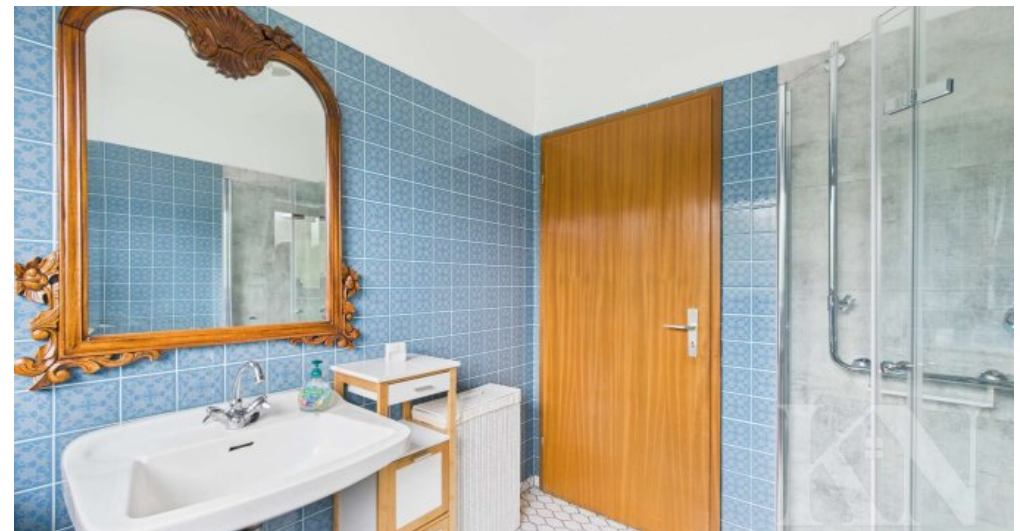
EG Wintergarten



EG Wintergarten



EG Badezimmer



EG Badezimmer



OG Diele



OG Schlafzimmer



OG Schlafzimmer



OG Schlafzimmer



OG Kinderzimmer



OG Kinderzimmer



OG Büro



OG Badezimmer



Garten



Garten



Garten



Garten



Garten



Garten



Baugrundstück



Baugrundstück

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale

068069140780

E-Mail

marvin.mohr@kessel-naumann.de

Webseite

<https://kessel-naumann.de>