

Luxuriöses saniertes 4-FH + Büro in zentraler Lage nahe Saarlouis

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	750.000 €
Garagen	1



Objektbeschreibung

Der Begriff der „besonderen“ Immobilie wird von Maklern gerne verwendet und ist oft wenig zutreffend oder übertrieben. Bei diesem Mehrfamilienhaus ist das Gegenteil der Fall. Es ist schwer zu beschreiben, wie durchdacht, hochwertig und mit edelsten Materialien dieses Haus gebaut wurde. Der aktuelle Eigentümer ist Steinmetz, entsprechend wird die Qualität der verbauten Einrichtung und die Ausführung der Arbeit, allerhöchsten Ansprüchen gerecht.

Ursprünglich als Haus für die große Familie geplant, ist die Immobilie in drei Einheiten aufgeteilt. Eine entsprechende Abgeschlossenheitserklärung wurde vorbereitet, bisher aber nicht eingereicht.

Die Immobilie wurde ab 1997, aufbauend auf einem alten Gebäude mit einer Scheune, neu errichtet.

Entsprechend präsentiert sich das Anwesen in einem neuwertigen Zustand.

Aufgeteilt ist das Gebäude in die Wohnung im EG mit einem Wohn- und Essbereich, einem Schlafzimmer und einem Bad mit Dusche.

Die riesige, ca.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	440 m²
Nutzfläche	200 m²
Grundstücksfläche	778 m²
Anzahl Zimmer	10
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	5
Anzahl separate WCs	3
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	2
Baujahr	1997
Zustand des Objektes	Teil-/Vollsaniert
Verfügbar ab	Sofort



Im UG befindet sich ebenfalls eine Küche mit Wohnbereich und direktem Zugang in den Garten. Weiterhin ein Schlafzimmer mit Bad en Suite und einem weiteren Ausgang in den Garten. Ein Flur und ein großer Abstellraum befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene.

Im großzügigen OG befindet sich eine Wohnung mit 3 Schlaf- oder Arbeitszimmern, eines davon mit Ankleidebereich und Zugang zum Balkon. Weiterhin der Wohn- und Essbereich mit Küche und zwei ebenfalls sehr luxuriöse Bäder.

Das Dachgeschoss, diese Maßnahme ist im Kaufpreis inkludiert, wird vom aktuellen Eigentümer nach Absprache mit dem Käufer ausgebaut und bietet auf ca. 98m² Platz für die dritte Wohnung innerhalb des Gebäudes.

Zusätzlich befindet sich ein Büro mit WC und eigenem Eingang im EG.

Zusammengefasst eine ausgesprochen vielseitig nutzbare Immobilie, zum Wohnen und Arbeiten, für die große Familie oder auch als Anlageobjekt.

Bitte sprechen Sie uns auf alle Möglichkeiten an.

Ausstattung

Kamin	Ja
heizungsart	Zentralheizung
befuerung	Gas
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	teils



Lage

Mit der zentralen Lage im Schwalbacher Ortsteil Hülzweiler bietet die Immobilie eine umgebende Infrastruktur mit allen wichtigen Einrichtungen des öffentlichen Lebens. Kindergärten, Schulen, Nahversorger, Restaurants, Ärzte, Apotheken, Banken, Freizeiteinrichtungen, etc. sind jeweils in wenigen Geh- oder Fahrminuten erreichbar. Durch die ebenfalls schnell erreichbaren Autobahnzufahrten bietet der Standort kurze Wege nach Saarlouis oder Saarbrücken..



Ausstattung

3 hochwertige Einbauküchen
Integrierte Garage mit Hauswirtschaftsbereich
Kostenlose Parkmöglichkeiten in der Straße bzw. 50m zum Gemeindeparkplatz
Fußbodenheizung im gesamten Gebäude
Elektrische Rollläden auf der Gebäuderückseite
Auszug der verwendeten Materialien:
Außeneingang Multicolor Granit geflammt, auf den Terrassen ebenfalls
Treppenbereich und EG Marmor Perlatino di Sicilia mit Rocho Alicante Fries umlaufend
Küche EG Multicolor Granit poliert
Untergeschoss Travertin Marmor Travertino Classico
Gemauerte Küche mit massiven Rosso Verona Platte Marmor antik
Duschbad mit Carrara Marmor
OG mit Böden Giallo Veneziano kombiniert mit Nero Assoluto Fries, Küchenarbeitsplatte ebenfalls
Duschbad Nero Assoluto, Böden ebenfalls
Schlafzimmer und Büro komplett Verde Eucalipto auf dem Boden
Hauptbad Boden Tassos Marmor aus Griechenland und an der Wand und im Bereich der Wanne ein sehr seltener Marmor Jadegrün
Büro EG Kaschmir White kombiniert mit Multicolor
Die vorhandene Gasheizung wurde in 2023 erneuert.



Die Wohnung im EG wird, ebenso wie das Büro im EG, von den Eigentümern genutzt.

Die hochwertige Wohnung im OG ist leerstehend.

Das Dachgeschoss, bisher im veredelten Rohbau ausgeführt, kann ebenfalls noch in Absprache mit dem zukünftigen Eigentümer, ausgebaut werden.

Hinweis: Entsprechend unserer Vorgaben und zur Transparenz gegenüber unserem Auftraggeber können wir Besichtigungstermine nur nach Vorlage Ihrer vollständigen Kontaktangaben inkl. Anschrift und Telefonnummer vergeben. Unvollständige Anfragen können leider nicht bearbeitet oder beantwortet werden, wir bitten um Verständnis. Ohne das Zustandekommen eines Kauf- oder Mietvertrages werden Ihre Daten weder dauerhaft gespeichert noch an Dritte weitergegeben.



Sonstiges

Selbstverständlich stehen wir Ihnen gerne mit weiteren Objektinformationen und für Besichtigungen zur Verfügung.

Alle im Exposé genannten Objektangaben und Informationen beruhen auf Angaben des Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.
Hinweis zum Energieausweis:

Wir weisen alle Auftraggeber auf die aktuellen gesetzlichen Regelungen zur Vorlage eines Energieausweises hin. Im Einzelfalle ist der Ausweis zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposé in Bearbeitung, also noch nicht erstellt und wird später nachgereicht. Wir bitten dies zu entschuldigen.

Ergänzender Hinweis: Ein übergebener Energieausweis stellt keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Unser Haftungsausschluss bezieht sich auch auf die darin enthaltenen Daten.

Die Pflichten nach dem Geldwäschegesetz (GwG)

- Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Vertragspartner vor der Begründung einer Geschäftsbeziehung zu identifizieren sind.



Immobilienmakler haben diese Sorgfaltspflicht einzuhalten. Die Identifizierung des Kaufinteressenten durch den Immobilienmakler muss erfolgt sein, bevor die Aufnahme der Kaufvertragsverhandlungen ermöglicht wird.

- Bei der Identifizierung sind entweder Name, Geburtsdatum und –Ort, Staatsangehörigkeit, Anschrift, Personalausweisnummer und ausstellende Behörde festzuhalten oder es ist der Ausweis zu kopieren.
 - Darüber hinaus hat der Makler zu klären, ob der Kunde im eigenen wirtschaftlichen Interesse handelt oder für einen Dritten.
 - Festgehalten werden muss auch, ob es sich bei dem Vertragspartner und ggf. wirtschaftlichen Berechtigten um eine Politisch exponierte Person (PeP) handelt.
 - Als Kunde sind Sie verpflichtet, dem Immobilienmakler den Ausweis vorzulegen und die entsprechenden Auskünfte zu erteilen (§4 Abs. 6 GwG)
- Bitte helfen Sie Ihrem Immobilienmakler dabei, die gesetzlichen Pflichten nach dem Geldwäschegesetz zu erfüllen.





Küche



Wohnbereich



Kamin



Schlafzimmer EG



Bad im EG



Blick zur Diele



Büro



WC Büro



Flur UG



Wohnen UG



Küche UG



Schlafzimmer UG



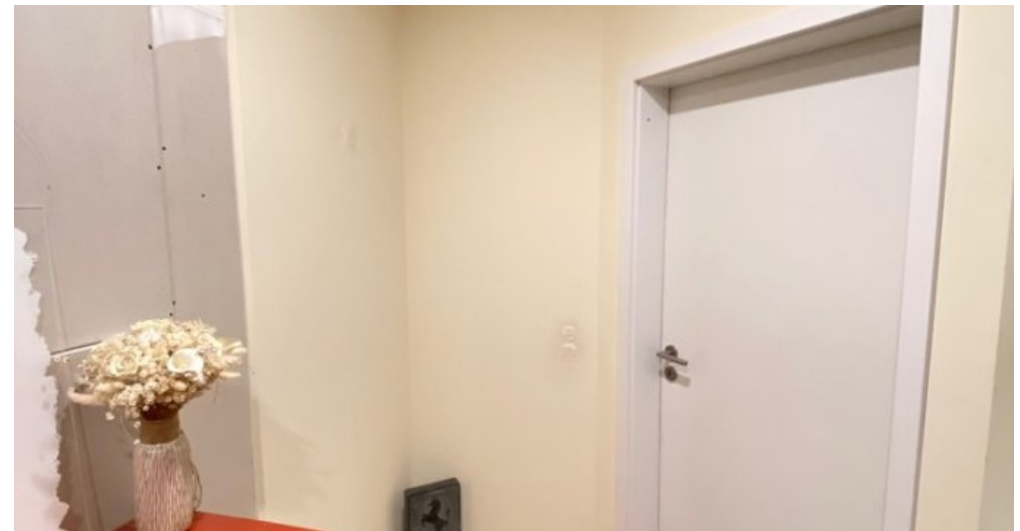
Duschbad UG



Treppe im UG



getrennte Zähler



Eingang OG



Küche OG



Wohnen OG



Arbeitszimmer OG



Schlafzimmer OG



Ankleidebereich



Duschbad OG



Bad OG



weiteres Schlafzimmer



Marmorbath OG



Ausbaufäche DG



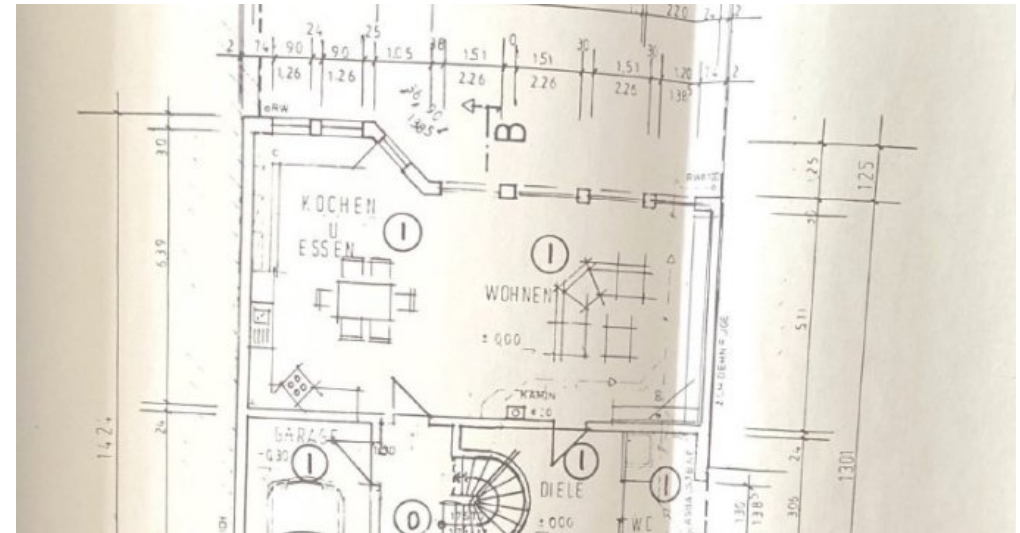
Ausbaufäche DG



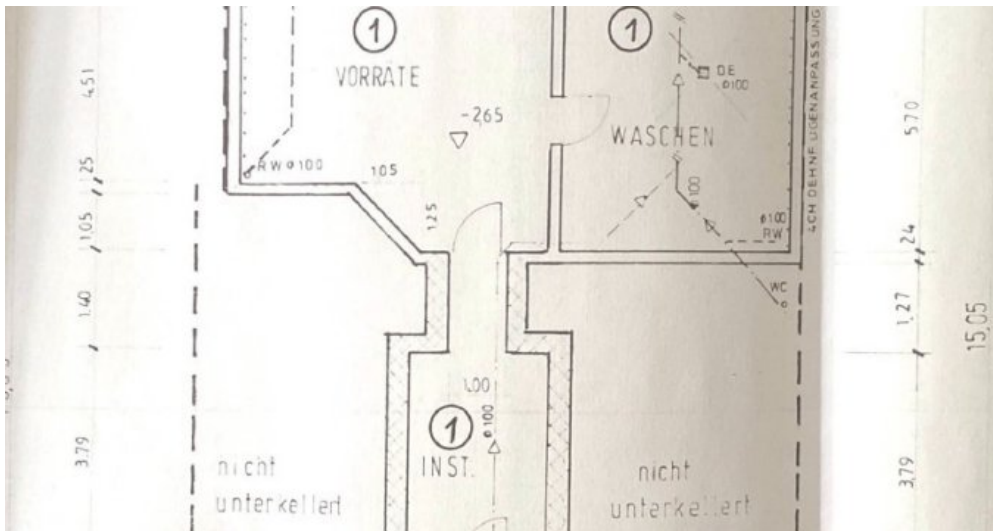
Ausbaufäche DG



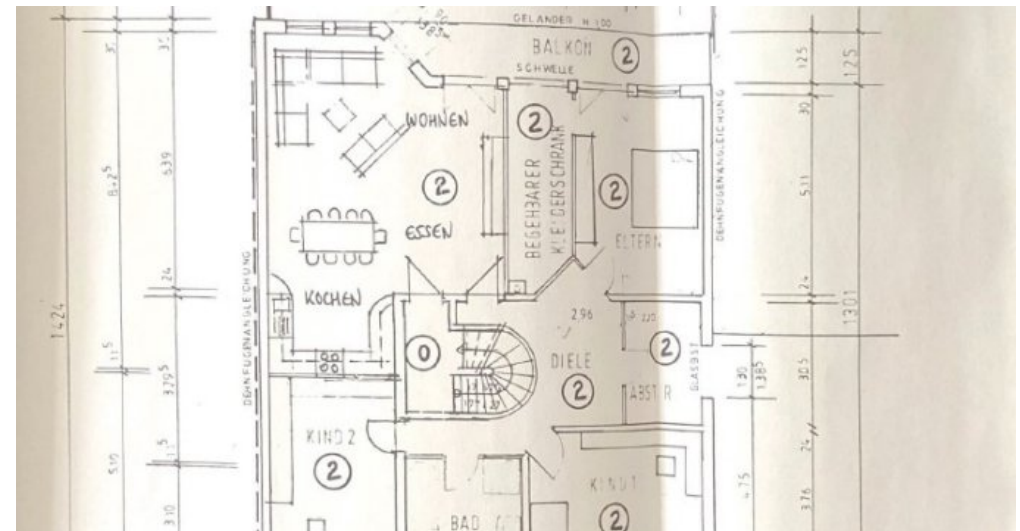
Ausbaufäche DG



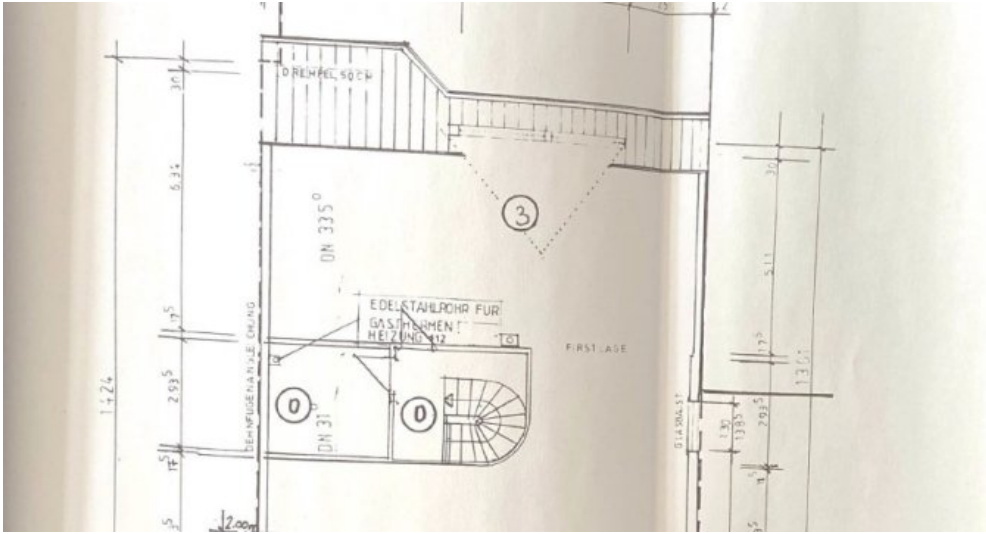
Grundriss EG



Grundriss UG



Grundriss OG



Grundriss DG

Anbieter

Eichenlaub & Dumont Immobilien e.K.
Auf dem Kohlberg 7
66133 Saarbrücken

Zentrale
E-Mail
Webseite

0681 - 855 486
info@eichenlaub-dumont.de
<https://www.eichenlaub-dumont.de>