

## Gepflegtes Reihenmittelhaus in Schmelz mit Garten

### Preise & Kosten

|                |                     |
|----------------|---------------------|
| Käufercourtage | 3,57% vom Kaufpreis |
| Kaufpreis      | 169.000 €           |



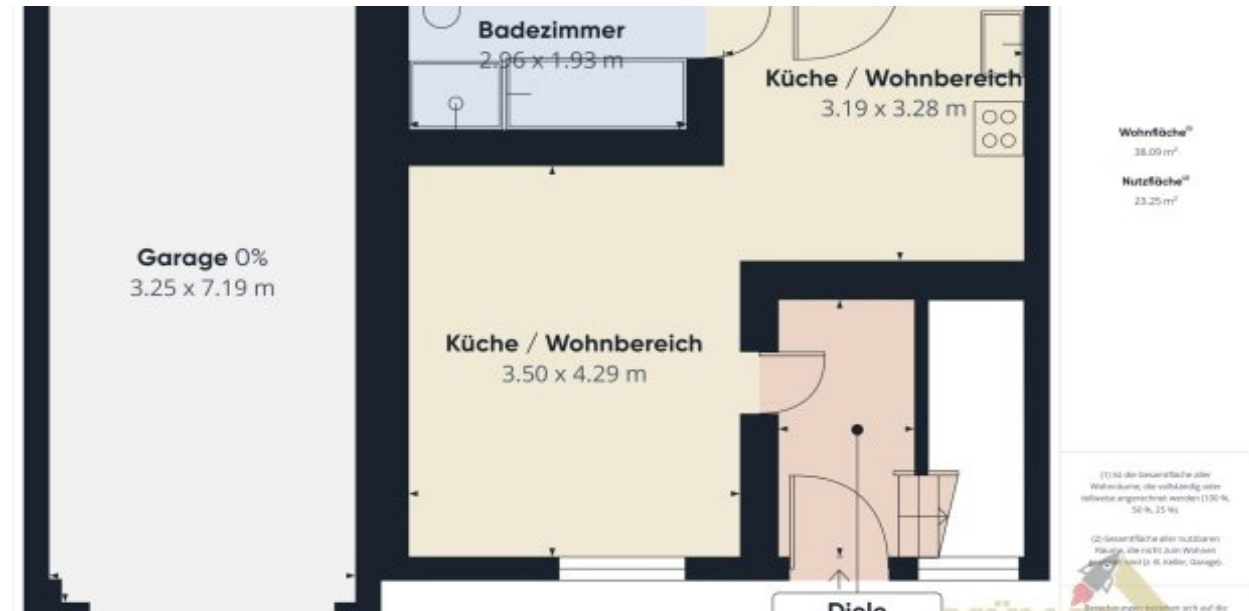
### Objektbeschreibung

Herzlich willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in Schmelz / Außen! Dieses charmante Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1930 vereint eleganten Charme mit modernem Komfort und bietet eine einmalige Gelegenheit zum Kauf.

Auf einer Grundstücksgröße von ca. 110 m<sup>2</sup> erstreckt sich eine gepflegte Immobilie, die mit einer Wohnfläche von ca. 88 m<sup>2</sup> und einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 30 m<sup>2</sup> überzeugt. Mit insgesamt 6 Zimmern, darunter 3 gemütliche Schlafzimmer, bietet dieses Haus ausreichend Platz für Ihre Familie. Der Eingangsbereich führt in einladende Wohnräume, die mit Fliesen und PVC-Böden ausgestattet sind. Die Einbauküche bildet das Herz des Hauses und lädt zu geselligen Kochabenden ein. Das Haus verfügt über ein Badezimmer sowie eine charmante Terrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Das teilunterkellerte Gebäude erstreckt sich über 1,5 Etagen und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Diese Immobilie vereint traditionelles Wohnen mit modernem Komfort und bietet eine wunderbare Gelegenheit Ihrer Traum vom Eigenheim zu erfüllen.

## Angaben zur Immobilie

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Wohnfläche           | 88,40 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche           | 23,30 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche    | 110 m <sup>2</sup>   |
| Anzahl Zimmer        | 6                    |
| Anzahl Schlafzimmer  | 3                    |
| Anzahl Badezimmer    | 1                    |
| Anzahl Terrassen     | 1                    |
| Baujahr              | 1930                 |
| Zustand des Objektes | Gepflegt             |



[giraffe360.com/0cd586d02c5c414797c9a131407f2920](https://giraffe360.com/0cd586d02c5c414797c9a131407f2920).

## Ausstattung

|               |                     |
|---------------|---------------------|
| Küche         | Einbauküche         |
| Boden         | Fliesen, Kunststoff |
| heizungsart   | Zentralheizung      |
| befeuerung    | Öl                  |
| Stellplatzart | Garage              |
| Unterkellert  | teils               |
| Dachform      | Satteldach          |



## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen und ruhigen Wohnlage im Außenbereich von Schmelz. Die Umgebung ist überwiegend von gepflegter Wohnbebauung geprägt und bietet ein angenehmes, familienfreundliches Umfeld mit kurzen Wegen in die nahegelegenen Ortszentren sowie in die umliegende Natur.

Die Verkehrsanbindung ist komfortabel: Eine Autobahnanbindung ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und ermöglicht eine zügige Verbindung zu den regionalen Wirtschafts- und Versorgungsstandorten. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer guten Nahversorgung und alltagspraktischen Infrastruktur in der näheren Umgebung.

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv. Ein Kindergarten sowie eine Grundschule befinden sich in gut erreichbarer Distanz, ebenso eine Realschule in kurzer Entfernung. Weiterführende Schulen wie ein Gymnasium sind ebenfalls bequem erreichbar. Damit verbindet die Lage ruhiges Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit von Bildungseinrichtungen und den wichtigsten Angeboten des täglichen Lebens.

## Energieausweis

|                            |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| Gebäudeart                 | Wohnimmobilie                    |
| Energieausweis Art         | Bedarf                           |
| Gültig bis                 | 2032-03-06                       |
| Endenergiebedarf           | 244.29                           |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1930                             |
| Erstellungsdatum           | Ausgestellt ab dem<br>01.05.2014 |
| Energieeffizienzklasse     | G                                |



## Ausstattung

### Renovierungen

=====

- 2007 - Dacharbeiten
- 2007 - Wasserleitungen
- 2007 - Heizung
- 2010 - Fenster (Doppelsolierverglasung)
- 2015 - Bäder
- 2015 - Elektroarbeiten
- 2022 - Fußboden.





## Sonstiges

**WICHTIGE INFO:** Für eine Besichtigung ist es dringend notwendig, sich das Exposé dieser Immobilie herunterzuladen und die Agreement-Links zu bestätigen, indem Sie unsere AGB und Provisionsvereinbarung akzeptieren sowie die Widerrufsbelehrung und Datenschutzerklärung gelesen und verstanden haben und uns als "Makler provisionspflichtig beauftragen" (Klick auf Button). Die Besichtigung dieser Immobilie ist für Sie kostenlos.

Die Grundrisse sind als Bilder im Exposé eingefügt und dienen dazu Ihnen einen ersten Überblick zu verschaffen und sind nicht immer maßstabsgetreu.

Maklerprovision in Höhe 3,57 %\* inkl. 19 % MwSt. vom Kaufpreis ist mit Abschluss des Kaufvertrages verdient und fällig, Müllerimmobilien® erhält einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB).

\*Bei einem Immobilienwert unter 100.000 € (Verkaufspreis) wird die Maklerprovision 3.570,- € inkl. MwSt. betragen.

Hinweise:

Bitte beachten Sie, dass dieses Angebot anhand der uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Daten und Unterlagen erstellt wurde.



Verbraucherinformationen: Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: [ec.europa.eu/consumers/odr](https://ec.europa.eu/consumers/odr)  
Wir stehen Ihnen selbstverständlich gerne mit weiteren Informationen zum Objekt sowie für Besichtigungen zur Verfügung..



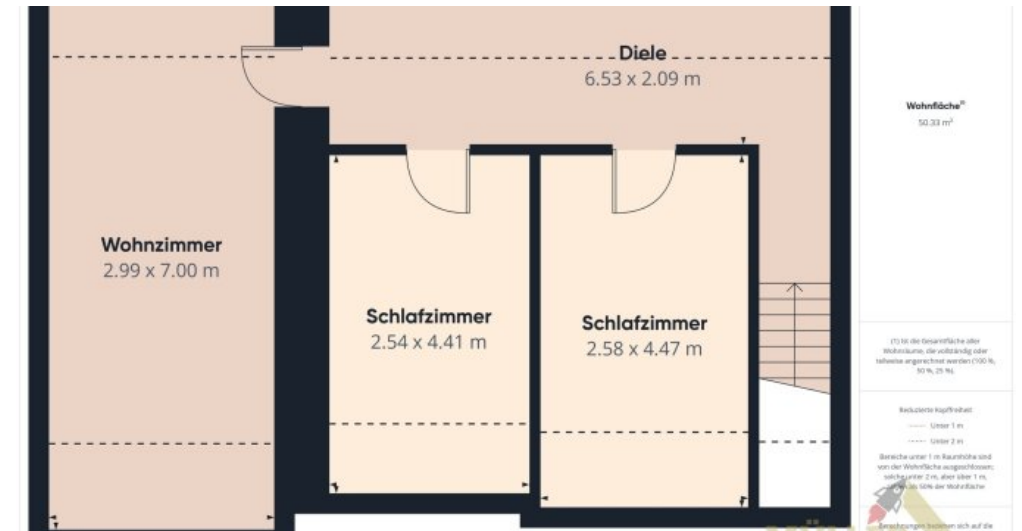
Küche



Badezimmer



Aufgang zum IOG



Obergeschoß





Treppenhaus OG



Diele OG



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG





Wohnzimmer OG



Wohnzimmer OG



Garage



Heizung





Öltanks



Stromzähler



Sicherungskasten



Garage





Terrasse



Terrasse



Terrasse



Garten





Gewölbekeller

*...einfach mit Profis!*


**MÜLLER®**  
**IMMOBILIEN**

Viktoria und Patrick Raphael Müller  
 • Immobilienmakler EIA u. IHK • Handwerksmeister  
 • Sachverständige • Betriebswirte

Verkauf • Vermietung • Sanierung

**Die Experten für Ein- und Zweifamilienhäuser**

Saarstraße 29 • 66806 Ens Dorf • Tel. 06831-487 0934 • 0177 768 5537  
 mail@muellerimmobilien.info • www.muellerimmobilien.info

Müllerimmobilien aus Ens Dorf

## Anbieter

MÜLLERIMMOBILIEN®  
Saarstraße 29  
66806 Ensdorf

Zentrale  
E-Mail

068314870934  
[mail@muellerimmobilien.info](mailto:mail@muellerimmobilien.info)