

## Freistehendes Einfamilienhaus in Lebach – sonnige Südlage - Kein OT

### Preise & Kosten

Kaufpreis 239.000 €



### Objektbeschreibung

Entdecken Sie dieses freistehende Wohnhaus in familienfreundlicher Lage von 66822 Lebach mit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Das ursprünglich als Einfamilienhaus geplante Objekt wurde in den vergangenen Jahren als Zweifamilienhaus genutzt und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als großzügiges Eigenheim, Mehrgenerationenhaus oder Kapitalanlage. Die Südausrichtung des Gartens lädt zum Verweilen ein und ermöglicht viel Sonnenstunden.

Das Haus steht auf einem ca. 656 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 135 m<sup>2</sup>. Es bietet insgesamt 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Besonders hervorzuheben sind der sehr hohe, voll nutzbare Keller.

Der allgemeine Zustand des Hauses ist sanierungsbedürftig. Viele Bereiche stammen noch aus dem Baujahr 1963. Dadurch ergibt sich für Käufer die Möglichkeit, eigene Ideen und Vorstellungen umzusetzen. Vor ca. 10 Jahren wurden bereits die Elektrik, Wasserleitungen sowie die Heizungsrohre erneuert, sodass die Nebenkosten der jeweiligen Wohnungen einzeln abgerechnet werden können.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	135 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	656 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	4
Anzahl Balkone	2
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1963
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Alt-/Neubau	Altbau
Letzte Modernisierungen	2016
Verfügbar ab	Juli 2026
Objekt ist vermietet	Ja



Beheizt wird das Haus über Fernwärme.  
 Ein Mieter bewohnt derzeit noch das Dachgeschoss und wird voraussichtlich im Juli 2026 ausziehen.  
 Besichtigungen von Keller, Erdgeschoss und Garten sind jederzeit möglich. Das Dachgeschoss kann bei ernsthaftem Kaufinteresse ebenfalls besichtigt werden.

### Informationen:

- Freistehendes Haus
- Baujahr ca. 1963
- Ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 656 m<sup>2</sup> Grundstück
- Fernwärme-Heizung
- Hoher, voll nutzbarer Keller
- 2 Balkone
- Terrasse

### Energieausweis:

Energieausweis: Energiebedarfsausweis

Wesentliche Energieträger: Fernwärme

Endenergiebedarf: 269 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energieeffizienzklasse: H

Ausstellungsdatum: 13.05.2026

Gültig bis: 12.05.2036

Baujahr (gemäß Energieausweis): 1963

Heizungsart: Zentralheizung

Weitere Angaben

Objektzustand: sanierungsbedürftig  
Qualität der Ausstattung: einfach / Standard.

## Ausstattung

Bad	Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
heizungsart	Zentralheizung
befuerung	Fernwärme
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja

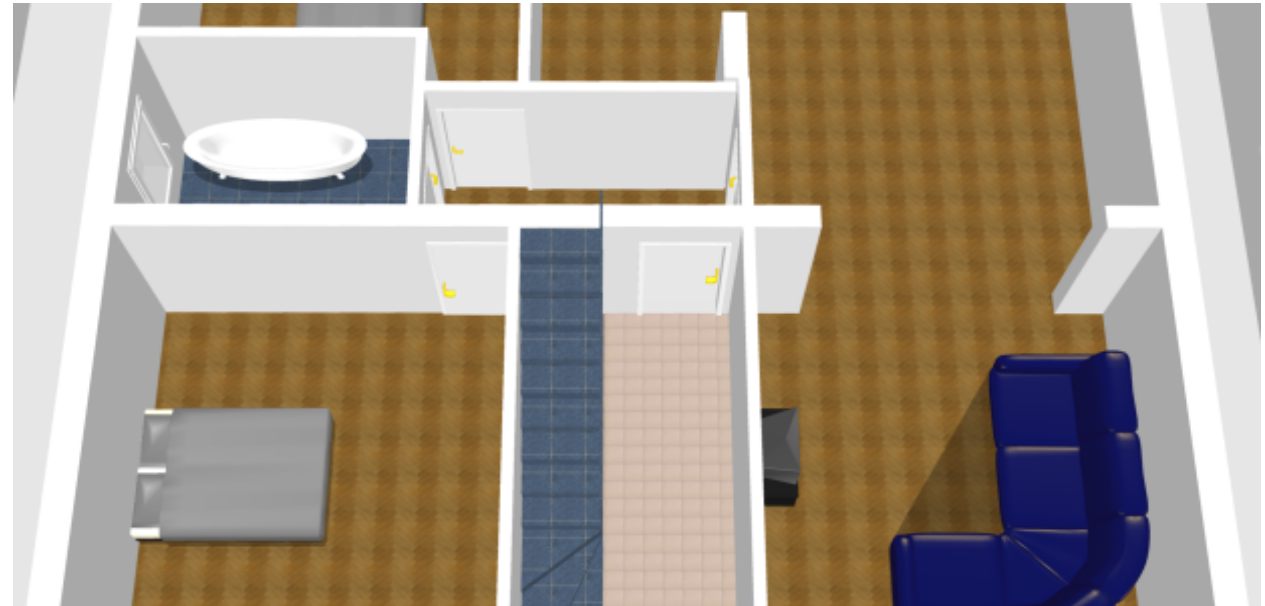


## Lage

Die Immobilie befindet sich in 66822 Lebach in einer ruhigen, familienfreundlichen Straße mit zunehmend jüngeren Familien. Die direkte Umgebung ist geprägt von Feld- und Waldwegen und bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Gleichzeitig ist die Infrastruktur sehr gut: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie der öffentliche Nahverkehr sind schnell fußläufig erreichbar. Die Anbindung an umliegende Städte ist ebenfalls sehr gut..

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	05.2036
Endenergiebedarf	269,3
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	1963
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	13.05.2026
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	Fernwärme



## Ausstattung



## Sonstiges

- Privatverkauf ohne Makler. - Besichtigungen nach Terminvereinbarung möglich. - Um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten, bitten wir vor einer Besichtigung um einen aktuellen Kapitalnachweis. - Teile der Bilder im Dachgeschoss wurden digital bzw. mittels KI optimiert, um Möbel zu entfernen. Diese dienen ausschließlich der besseren Veranschaulichung der Räume..



Schlafzimmer 2 EG



Diele EG



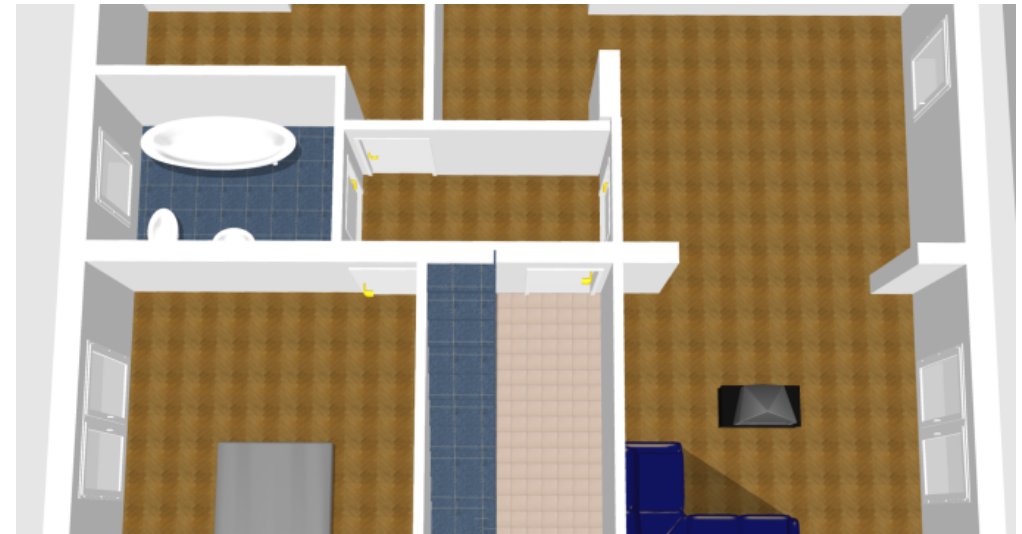
Bad EG



Wohn- / Esszimmer EG



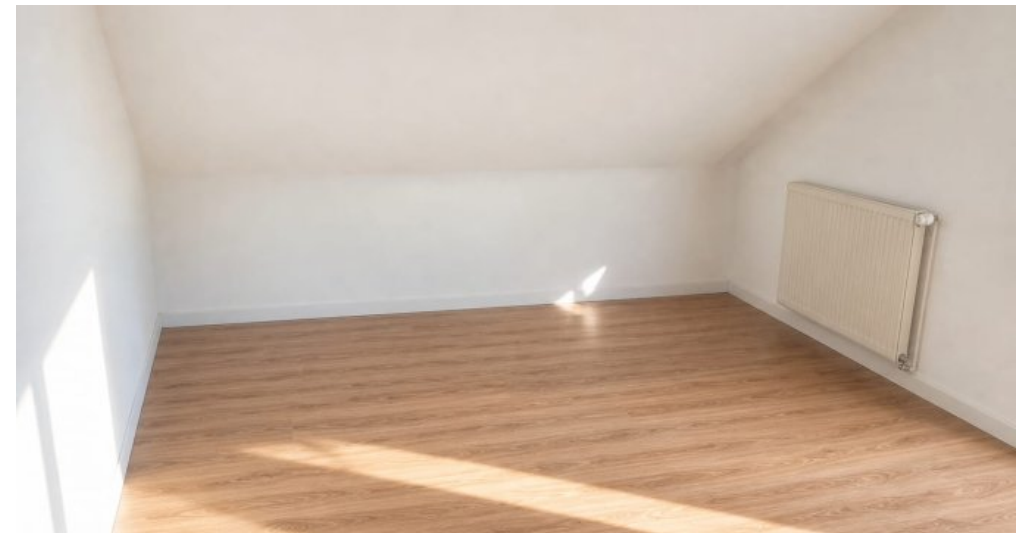
Küche EG



Draufsicht DG



Diele DG



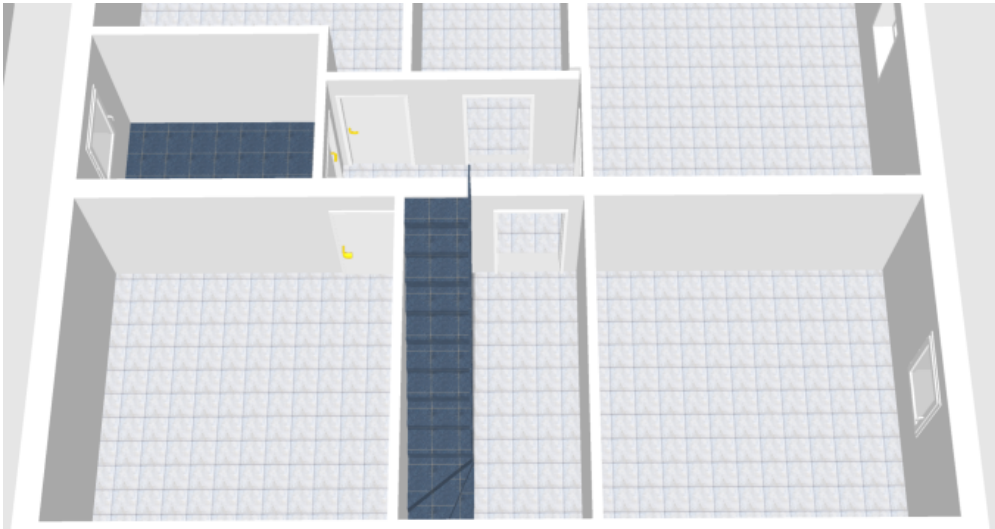
Schlafzimmer 1 DG



Esszimmer DG



Wohnzimmer DG



Draufsicht KG



Kellerraum mit Zugang zum Garten



Kellerraum 2



Heizungsraum

## Anbieter

Lars Krämer

E-Mail [kraemer.lars@freenet.de](mailto:kraemer.lars@freenet.de)