Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Haus für Handwerker und Renovierer

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt. vom Kaufpreis. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.
Kaufpreis	178.000 €
Garagen	1



Objektbeschreibung

In einer ruhigen Wohnlage von Schwalbach befindet sich diese Doppelhaushälfte auf einem großzügigen Grundstück von ca. 851 m². Die Immobilie überzeugt durch ihre gewachsene Struktur und bietet mit ihrer soliden Bausubstanz vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Neugestaltung. Sie eignet sich besonders für Käufer, die ein Haus mit Entwicklungspotenzial nach eigenen Vorstellungen modernisieren möchten.
Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 129,94 m², verteilt auf zwei Ebenen. Zusätzlich steht im Dachgeschoss eine wohnlich ausgebaute Nebenfläche von ca. 35,52 m² zur Verfügung. Das ursprüngliche Wohnhaus wurde ca. 1900 errichtet und im Laufe der Jahre erweitert. Ein Anbau aus dem Jahr 1953 ergänzt die Immobilie und ist vollständig unterkellert. Das Dachgeschoss wurde in den 1980er Jahren ausgebaut.
Insgesamt befindet sich die Immobilie in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Die Elektroinstallation entspricht überwiegend nicht mehr dem heutigen Standard.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	129,94 m²
Grundstücksfläche	851 m²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1900
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig



Die Fassade wurde vor einigen Jahren gestrichen und vermittelt einen gepflegten Gesamteindruck.
Das Gebäude wird mit einer Gasheizung aus dem Jahr 2012 beheizt, teilweise wurden bereits Heizkörper erneuert. Das Erdgeschoss wurde im Jahr 2010 teilweise behindertengerecht angepasst.
Die Räume wurden virtuell visualisiert, um Einrichtungsideen und das mögliche Raumgefühl zu veranschaulichen.
Mit unserem 360° Rundgang ermöglichen wir Ihnen, die Immobilie bereits vorab bequem zu erkunden.
Erdgeschoss - ca. 80,96 m² Wohnfläche (inkl. Balkon 12,39 m², davon 25 % = 3,10 m²)
Das Erdgeschoss bildet den zentralen Wohnbereich des Hauses. Der Eingangsbereich führt in eine Diele, von der aus ein Badezimmer mit Dusche erreichbar ist. Ein kleiner Flur erschließt ein Büro, das sich flexibel als Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lässt.
Im Anbau aus dem Jahr 1953 befindet sich das großzügige Wohn- und Esszimmer, das den Mittelpunkt dieser Wohnebene bildet. Ein neuwertiger Koch-Kaminofen sorgt hier zusätzlich für eine behagliche Atmosphäre, während ein vorhandenes Split-Klimagerät den Wohnkomfort ergänzt.

Ausstattung

heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Gas
Unterkellert	Ja



Über eine Treppe gelangen Sie vom Balkon unmittelbar in den Garten.
Obergeschoss - ca. 48,98 m² Wohnfläche (inkl. Balkon 2,60 m², davon 25 % = 0,65 m²)
Das Obergeschoss dient als privater Rückzugsbereich. Hier befindet sich das Elternschlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer, das zusätzlichen Komfort und Stauraum bietet. Das Badezimmer ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet und ergänzt diese Etage funktional.
Dachgeschoss - wohnlich ausgebaute Nebenfläche ca. 35,52 m²
Das Dachgeschoss bietet zwei gut geschnittene Kinderzimmer und eignet sich ideal als separater Rückzugsbereich innerhalb des Hauses. Ergänzend steht ein Abstellraum zur Verfügung, der praktischen Stauraum für den Alltag bietet. Die Fläche ist wohnlich ausgebaut, zählt jedoch nicht zur offiziellen Wohnfläche und ermöglicht eine vielseitige Nutzung.
Kellergeschoss
Das Kellergeschoss bietet großzügige und vielseitig nutzbare Flächen. Je nach Gebäudeteil befinden sich hier ein Abstellraum, ein Waschraum, der Heizungsraum sowie ein großzügiger Allzweckraum.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2036-04-23
Endenergiebedarf	265.54
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizenzklasse	H
Primärenergieträger	GAS



Besonders praktisch: Der Garten ist über die Garage auch ebenerdig direkt von der Straße aus erreichbar – ideal beispielsweise für Fahrräder, Gartengeräte oder den Transport mit der Schubkarre. Die Sauna befindet sich außerhalb des Wohnhauses und ergänzt das Objekt um einen separaten Entspannungsbereich.
Garten
Das ca. 851 m² große Grundstück bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für Garten, Freizeit und individuelle Gestaltungsideen.
Dank der familienfreundlichen Lage sind weiterführende Schulen, Kindergarten sowie der Ortskern bequem fußläufig erreichbar, was die Immobilie besonders auch für Familien attraktiv macht.



Lage

Die Gemeinde Schwalbach liegt im Landkreis Saarlouis im Südwesten des Saarlandes und bietet ihren rund 18.000 Einwohnern eine gelungene Verbindung aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und verkehrsgünstiger Lage. Sie besteht aus den Ortsteilen Schwalbach, Elm und Hülzweiler – jeder mit eigenem Charakter, gewachsenem Ortskern und guter Versorgungslage.
Schwalbach überzeugt besonders durch seine Nähe zu den wirtschaftsstarken Städten Saarlouis (ca. 10 Minuten Fahrtzeit) und Saarbrücken (ca. 20 Minuten), die über die nahegelegene Autobahn A8 sowie durch ein gut ausgebautes Netz öffentlicher Verkehrsmittel bequem erreichbar sind. Damit ist die Gemeinde auch für Berufspendler äußerst attraktiv.
Im Ort selbst finden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken sowie zahlreiche Freizeit- und Sportangebote. Besonders hervorzuheben sind das Naherholungsgebiet Mühlenthal, Wanderwege entlang des Sprenger Bachs sowie die lebendige Vereinslandschaft, die für ein aktives Gemeindeleben sorgt.

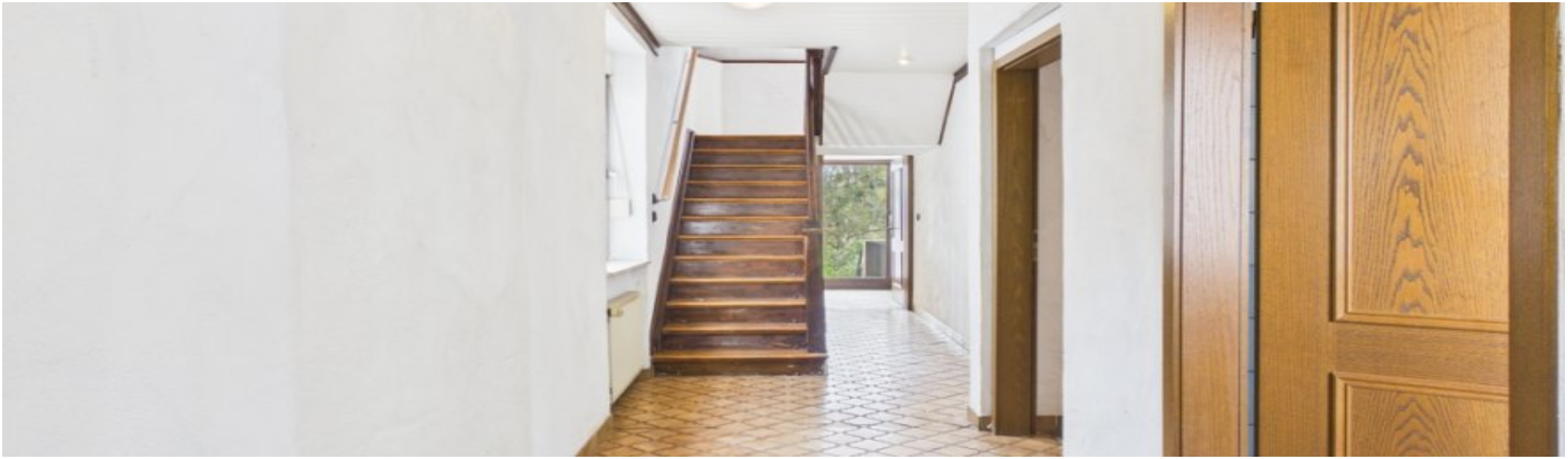


Ein Ort, der Lebensqualität und Erreichbarkeit harmonisch vereint.



Ausstattung

Doppelhaushälfte | Wohnfläche ca. 129,94 m² | wohnlich ausgebaute Nebenfläche im Dachgeschoss ca. 35,52 m² | Grundstück ca. 851 m² | Baujahr ca. 1900 | Anbau 1953 (unterkellert) | Gasheizung von 2012 | teilweise erneuerte Heizkörper | Fenster aus den 1980er/1990er-Jahren | Fassade vor einigen Jahren gestrichen | Erdgeschoss teilweise behindertengerecht (2010) | renovierungsbedürftig | 360° Rundgang verfügbar | virtuelle Möblierung | Split-Klimagerät im Wohn-/Esszimmer | neuwertiger Koch-Kaminofen im Wohn-/Esszimmer | direkter Gartenzugang über Balkontreppe | Garage mit ebenerdigem Gartenzugang von der Straße| zusätzlicher Geräteschuppen unter dem Anbau | Sauna außerhalb des Wohnhauses |
Erdgeschoss | Wohnfläche ca. 80,96 m² (inkl. Balkon 12,39 m², davon 25 % = 3,10 m²)
Eingangsbereich/Diele | Badezimmer mit Dusche | Büro | Küche mit Zugang zum Balkon | Wohn- und Esszimmer im Anbau
Obergeschoss | Wohnfläche ca. 48,98 m² (inkl. Balkon 2,60 m², davon 25 % = 0,65 m²)
Elternschlafzimmer mit Ankleidezimmer | Badezimmer mit Dusche und Badewanne
Dachgeschoss | wohnlich ausgebaute Nebenfläche ca.



Sonstiges

HINWEISE:
Besichtigungen sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich. Wir bitten um Zusendung Ihrer vollständigen Kontaktdaten (Vor- und Zuname, Anschrift, Telefonnummer) vorab per E-Mail. Ihre Daten werden wir selbstverständlich streng vertraulich behandeln. Wir bitten um Verständnis, dass Termine und weitere Auskünfte nur erteilt werden, sofern uns diese Angaben vorliegen.
Die Maklercourtage beträgt 3,57% (inkl. Mehrwertsteuer) und ist nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrages fällig. Der Makler darf auch für den Verkäufer als Nachweis- und Vermittlungsmakler provisionspflichtig tätig werden.
Weitere Kaufnebenkosten: 6,50% Grunderwerbssteuer und Notargebühren.
HAFTUNGSAUSSCHLUSS:
Da wir uns bei der Erstellung von Exposés auch auf Angaben von Dritten stützen müssen, können wir bei aller Sorgfalt keine Haftung für den Inhalt des Exposés übernehmen. Dies gilt auch für die Angaben der m² Wohn/ Nutzfläche.



Visualisierung Flur



Büro EG



Visualisierung Büro



Balkon mit Blick in den Garten



Visualisierung Balkon



Schlafen OG



Visualisierung Schlafen



Ankleide OG



Visualisierung Ankleide



Bad mit Dusche und Badewanne OG



Visualisierung Bad



Kind 1 DG



Visualisierung Kind 1



Kind 2 DG



Visualisierung Kind 2



Rückansicht vom Garten



Gartenansicht



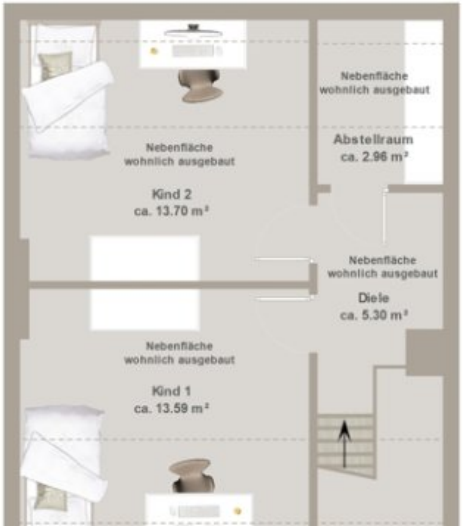
Gartenansicht



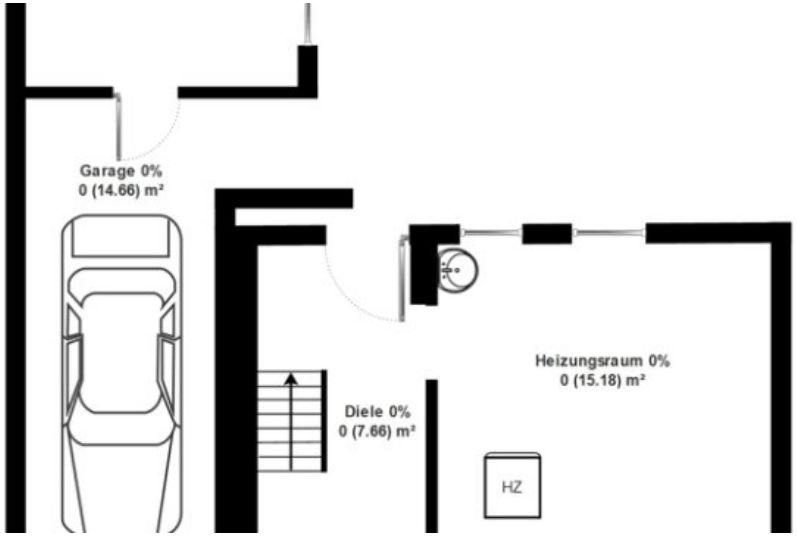
Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss DG



Grundriss KG

https://tour.giraffe360.com/5660_efh-schwalbach

Anbieter

FKS Immobilien GmbH
Breiter Weg 8a
66265 Heusweiler

Zentrale	06806/9163666
E-Mail	info@fks-immobilien.de