

Hier entsteht Ihr neues Zuhause – mit Garten, Ruhe und vielen Möglichkeiten

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt. vom Kaufpreis. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.
Kaufpreis	190.000 €
Garagen	2



Objektbeschreibung

In absolut ruhiger und familienfreundlicher Sackgassenlage von Ottweiler-Lautenbach befindet sich dieses freistehende Einfamilienhaus (Kampa-Fertighaus) aus dem Jahr 1984 auf einem ca. 706 m² großen Grundstück. Das Haus bietet ca. 126 m² Wohnfläche im Erdgeschoss sowie zusätzliche ca. 47 m² Wohnfläche im Untergeschoss.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem renovierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch eine solide Basis für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Dach, Fenster und Elektroinstallation stammen überwiegend aus dem Baujahr, die Öl-Heizung wurde im Jahr 1998 installiert.

Zudem verfügt das Haus über eine Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2012 mit 8,55kWp zur Eigennutzung und Einspeisung, die im Jahr 2024 Einnahmen von rund 1.300 € generierte.

Zwei Garagen bieten Platz für Ihre Fahrzeuge. Vor den Garagen stehen zusätzliche Stellplätze für weitere Autos zur Verfügung und sorgen für komfortables Parken auf dem Grundstück.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	174 m ²
Nutzfläche	60 m ²
Grundstücksfläche	706 m ²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separate WCs	1
Stellplätze	2
Einliegerwohnung	Ja
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1984
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Verfügbar ab	sofort



Erdgeschoss: ca. 126 m² Wohnfläche- Terrasse von ca. 36m² mit ca. 9m² darin enthalten
Das Erdgeschoss überzeugt durch eine großzügige und familienfreundliche Raumaufteilung. Herzstück ist das helle Wohn- und Esszimmer mit Kaminofen, das eine angenehme und gemütliche Wohnatmosphäre schafft. Die Küche ist offen an den Essbereich angebunden und ermöglicht kurze Wege im Alltag. Vom Wohnbereich aus gelangt man direkt auf die Terrasse mit schönem Blick in den Garten.

Ergänzt wird diese Ebene durch ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Büro oder Gästezimmer eignet.
Das Tageslichtbad ist mit Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet, zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Untergeschoss: ca. 47m² Wohnfläche und Abstellräume
Das Untergeschoss bietet zusätzliche, vielseitig nutzbare Flächen mit viel Potenzial.
Hier befinden sich drei weitere Wohnräume, die derzeit renovierungsbedürftig sind und sich beispielsweise hervorragend als eigener Bereich für ein größeres Kind oder als Hobby- bzw.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Küche	Einbauküche
heizungsart	Zentralheizung
befuerung	Öl
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon/Terrasse	Westen
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



Darüber hinaus gibt es einen großzügigen Raum mit integrierter Sauna sowie mehrere praktische Kellerräume, die ausreichend Stauraum bieten.

Garten: ein Paradies für Gartenfreunde

Das 706 m² große Grundstück ist ein echtes Highlight für Naturliebhaber und Gartenfreunde. Der Garten präsentiert sich aktuell mit Entwicklungspotenzial und kann mit etwas Einsatz und einem grünen Daumen in eine wahre Wohlfühloase verwandelt werden.

Die ruhige Lage in der Sackgasse sorgt dabei für ein hohes Maß an Privatsphäre und lädt zum Entspannen im Freien ein.

Zur Immobilie steht ein 360°-Rundgang zur Verfügung, der Ihnen bereits vor einer Besichtigung einen umfassenden und realistischen Eindruck der Raumaufteilung und des Zustands vermittelt.

Zusätzlich wurden ausgewählte Bilder virtuell möbliert, um die Möglichkeiten der Raumgestaltung anschaulich darzustellen und Ihnen eine bessere Vorstellung vom Wohnpotenzial der Immobilie zu geben.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2036-04-29
Endenergiebedarf	197.76
Baujahr lt. Energieausweis	1984
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	F
Primärenergieträger	OEL



Lage

Ottweiler-Lautenbach ist ein idyllischer Ortsteil der Stadt Ottweiler im Saarland und überzeugt durch seine ruhige, naturnahe Lage. Eingebettet in eine reizvolle Landschaft mit Wiesen, Wäldern und sanften Hügeln, bietet Lautenbach eine gute Lebensqualität – ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die dem hektischen Alltag entfliehen möchten.

Der Ort zeichnet sich durch eine gewachsene Dorfgemeinschaft und ein angenehmes Wohnumfeld aus. Hier kennt man sich noch, Nachbarschaft wird gelebt. Trotz der ruhigen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung im nahegelegenen Ottweiler gut erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist dem ländlichen Charakter angepasst und sorgt so für eine angenehm ruhige Wohnatmosphäre ohne starken Durchgangsverkehr. Gleichzeitig sind die umliegenden Städte mit dem Auto in gut erreichbarer Distanz, was eine ausgewogene Kombination aus Rückzug und Erreichbarkeit ermöglicht.

Freizeitmöglichkeiten kommen in Lautenbach nicht zu kurz: Zahlreiche Wander- und Radwege laden zu Aktivitäten in der Natur ein, während Vereine und lokale Veranstaltungen das soziale Leben bereichern.





Ausstattung

Ausstattung:

- Kampa-Fertighaus, Baujahr 1984
- ca. 126 m² Wohnfläche im Erdgeschoss Terrasse von ca. 36m² mit 9 m² darin enthalten
- ca. 47 m² Wohnfläche im Untergeschoss
- Grundstück 706 m²
- Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1998
- Dach, Fenster und Elektroinstallation überwiegend aus dem Baujahr
- Photovoltaikanlage (2012, ca. 8,55 kWp) zur Eigenstromnutzung und Einspeisung, Einnahmen aus Einspeisung (2024) ca. 1.300 €
- Wohn- und Esszimmer mit Kamin- und Kachelofen
- offene Küche zum Essbereich
- Terrasse mit Gartenzugang
- Tageslichtbad mit Dusche, WC und Waschbecken
- Zusätzliches Gäste-WC
- drei weitere Räume im Untergeschoss (renovierungsbedürftig)
- großer Raum im Untergeschoss mit Sauna
- Kellerräume
- zwei Garagen mit Stellplätzen davor
- ruhige Sackgassenlage
- 360°Rundgang: https://tour.giraffe360.com/5632_efh_lautenbach.



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.



Terrasse halb überdacht mit Garten



Einbauküche



Schlafen



Schlafen virtuell möbliert



Kind



Kind virtuell möbliert



Gast - Büro



Gast Büro virtuell möbliert



Bad mit begehbare Dusche



Gäste WC



Wohnen UG



Wohnen UG virtuell möbliert



Schlafen UG



Schlafen UG virtuell möbliert



Homeoffice UG



Homeoffice UG virtuell möbliert



Bad im UG



Terrasse



Gartenanlage



Garten



Garten



Garagen mit Stellplätzen davor



https://tour.giraffe360.com/5632_efh_lautenbach

Anbieter

FKS Immobilien GmbH
Breiter Weg 8a
66265 Heusweiler

Zentrale
E-Mail

06806/9163666
info@fks-immobilien.de