

Ein Haus, viele Möglichkeiten! Großzügiges Einfamilienhaus in Hülzweiler

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,85% zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt.
Courtage	Die Höhe unserer Courtage richtet sich nach den ab 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 2,85% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	165.000 €
Freiplätze	1



Objektbeschreibung

Highlights:

- + Freistehendes Einfamilienhaus
- + Ca. 168 m² Wohnfläche auf zwei Wohnebenen
- + Flexible Raumaufteilung mit Potenzial für bis zu 8 Zimmer
- + Zwei Küchen und zwei Tageslichtbäder
- + Dach mit weiterem Ausbaupotenzial
- + Überdachte Terrasse, Balkon und Garten

Dieses freistehende Einfamilienhaus in Schwalbach-Hülzweiler bietet mit ca. 168 m² Wohnfläche und einem ca. 352 m² großen Grundstück viel Platz für individuelle Wohnideen. Die ursprünglich um 1925 erbaute Immobilie wurde ca. 1956 aufgestockt und erweitert und überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus wurde bislang auf zwei separaten Wohnebenen genutzt, ist baurechtlich jedoch ein Einfamilienhaus. Durch die jeweils vorhandene Küche und das eigene Badezimmer auf beiden Etagen eignet es sich besonders für größere Familien oder das Zusammenleben mehrerer Generationen. Auch eine klassische Nutzung als großzügiges Einfamilienhaus ist problemlos denkbar.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	168 m²
Grundstücksfläche	352 m²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Größe Balkon/Terrasse	15 m²
Gartenfläche	100 m²
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1925
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Letzte Modernisierungen	2015
Verfügbar ab	Sofort



Die Raumaufteilung im Überblick:

Erdgeschoss:

- + Diele / Eingangsbereich
- + Tageslichtbar
- + Großzügiger Wohn- und Essbereich
- + Separate Küche
- + Wohnzimmer
- + Schlafzimmer

Obergeschoss:

- + Diele
- + Großzügiger Wohn- und Essbereich
- + Separate Küche
- + Tageslichtbad mit Dusche
- + Zwei Schlafzimmer
- + Balkon

Kellergeschoss:

- + Zwei Kellerräume
- + Waschküche
- + Partykeller
- + Zugang zum Garten

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet mit 4 Kellerräumen und einem Geräteschuppen mit WC zusätzlichen Stauraum und flexibel nutzbare Flächen. Im Kellergeschoss sind stellenweise

Feuchtigkeitsserscheinungen an den Wänden erkennbar.

Auch der Außenbereich überzeugt mit einer überdachten Terrasse und einem Garten, der Raum für gemütliche Stunden im Freien bietet. Ein Außenstellplatz ist vorhanden und könnte durch das Entfernen einer Mauer auf zwei Stellplätze erweitert werden.
In den vergangenen Jahren wurden bereits verschiedene Modernisierungen durchgeführt.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Teppich, Parkett, Laminat
Kamin	Ja
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



Das 1956 komplett erneuerte Dach bietet zudem ausreichend Platz für einen möglichen Ausbau. Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem dem Alter entsprechend gepflegten Zustand und wäre prinzipiell auch direkt bewohnbar. Einzelne Gewerke, insbesondere die Leitungsinstallationen, entsprechen jedoch überwiegend einem älteren Standard, sodass langfristig Modernisierungsmaßnahmen eingeplant werden sollten. Ob als großzügiges Familienhaus oder für mehrere Generationen, diese Immobilie bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten, Ihre Wohnwünsche zu verwirklichen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



Lage

Allgemein:

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Hülzweiler der Gemeinde Schwalbach im Landkreis Saarlouis. Hülzweiler zeichnet sich durch seinen gewachsenen Ortskern, eine gute Infrastruktur und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten aus. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Verkehrsanbindung macht den Standort besonders für Familien und Berufspendler interessant.

Infrastruktur:

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Restaurants und weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Hülzweiler sowie den angrenzenden Ortsteilen. Über die nahegelegene Autobahn A8 sind die umliegenden Städte Saarlouis, Dillingen und Saarbrücken gut erreichbar.

Bildung und Wirtschaft:

Familien profitieren von einem guten Bildungs- und Betreuungsangebot mit Kindertagesstätten und Grundschulen in der Gemeinde. Weiterführende Schulen befinden sich unter anderem in Schwalbach und Saarlouis. Die Nähe zu den Wirtschaftsstandorten Saarlouis und Dillingen mit zahlreichen Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen bietet attraktive Beschäftigungsmöglichkeiten.



Besonders der nahegelegene Waldsee ist ein beliebtes Ausflugsziel und lädt zu Spaziergängen und Erholung im Grünen ein. Zahlreiche Sportvereine, Wanderwege und weitere Freizeitangebote runden das Angebot ab.

Medizinische Versorgung:

Die medizinische Versorgung wird durch verschiedene Haus- und Facharztpraxen sowie Apotheken in Schwalbach und den umliegenden Gemeinden sichergestellt. Weiterführende medizinische Einrichtungen und Krankenhäuser befinden sich im nahegelegenen Saarlouis.

Insgesamt bietet Hülzweiler eine attraktive Wohnlage mit einer guten Kombination aus Infrastruktur, Natur und kurzen Wegen in die umliegenden Städte..



Ausstattung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Aussagen der Eigentümer und wurden teilweise geschätzt. Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen.

Elektrik: Vermutlich überwiegend aus dem Jahr 1956. Elektrische Leitungen und Sicherungen größtenteils älteren Baujahrs. Separate Stromzähler vorhanden. Kabelanschluss (TV, Telefon und Internet sind vorhanden).

Heizung: Gas-Zentralheizung von Buderus aus dem Jahr 2019. Heizungsleitungen und Heizkörper vermutlich überwiegend aus den Jahren 1975–1980. Zwei Heizkörper im Wohnzimmer wurden ca. 2024 erneuert. Warmwasser über Boiler, zusätzlicher Durchlauferhitzer im EG.

Fenster: Vermutlich aus den Jahren 1985–1990. Zweifach verglaste Fenster, teilweise aus Holz und Kunststoff. Manuelle Rollläden aus Holz und Kunststoff vorhanden.

Bäder: Zwei Tageslichtbäder. Badezimmer im Erdgeschoss ca. aus dem Jahr 1956. Badezimmer im 1. Obergeschoss ca. aus dem Jahr 2004, ausgestattet mit Dusche.

Dach: Das Dachgebälk inklusive der Eindeckung und Sparren wurde im Rahmen des Umbaus ca.



Dachboden ca. 2023 mit ca. 30 cm Dämmwolle gedämmt. Weiteres Ausbaupotenzial vorhanden, vorbehaltlich baurechtlicher Prüfung.
Wasserleitungen: Genaues Baujahr nicht vollständig bekannt. Teilweise Erneuerung im Zuge der Badezimmermodernisierung.
Malerarbeiten / Innenausstattung: Renovierungsarbeiten nach Bedarf durchgeführt, ein Großteil der Malerarbeiten zwischen 2010 und 2015. Im Erdgeschoss überwiegend Laminatboden, im Obergeschoss Parkett- und Dielenböden.



Sonstiges



Wohn- Essbereich EG



Wohn- Essbereich EG



Wohnzimmer EG



Esszimmer EG



Wohn- Essbereich EG



Küche EG



Küche EG



Schlafzimmer 1.OG



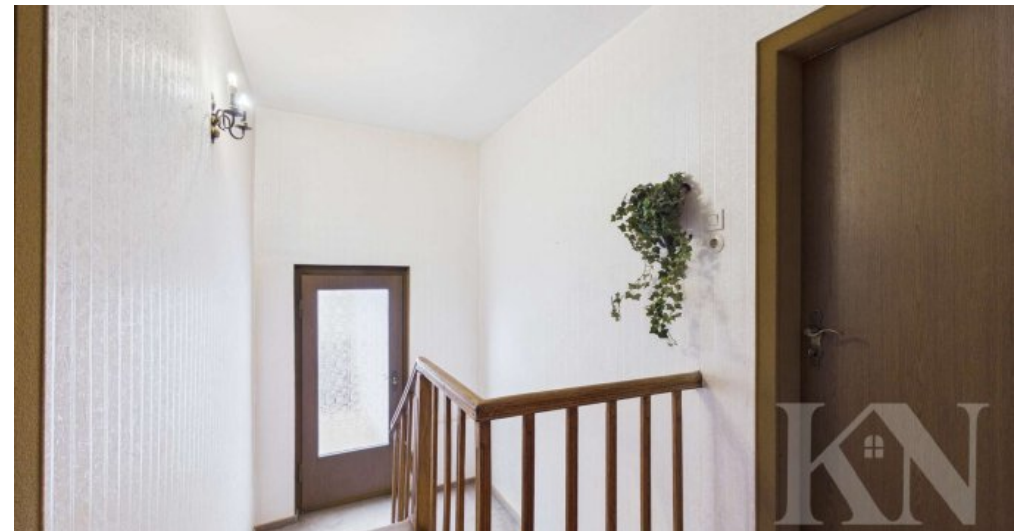
Schlafzimmer EG



Schlafzimmer 1.OG



Schlafzimmer 1.OG



Diele 1.OG



Badezimmer 1.OG



Küche 1.OG



Wohn- Essbereich 1.OG



Wohn- Essbereich 1.OG



Wohn- Essbereich 1.OG



Balkon 1.OG



Terrasse



Garten



Garten



Garten



Terrasse



Terrasse



Garten



Vorderansicht



Vorderansicht / Stellplatz

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale
E-Mail
Webseite

068069140780
johanna.naumann@kessel-naumann.de
<https://kessel-naumann.de>