

Doppelhaushälfte mit großzügigem Flächenangebot in Saarwellingen

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	179.000 €



Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:

- Ca. 141,28 m² Wohnfläche mit großzügiger Aufteilung
- Ca. 511 m² Hausgrundstück
- Zusätzlich ca. 1.257 m² Land- und Forstwirtschaftsfläche
- Scheune als zusätzliche Nutzfläche
- Terrasse, Balkon, Garage & Außenstellplätze

Objektbeschreibung:

Sie suchen ein Zuhause mit viel Platz und zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten? Diese gepflegte Doppelhaushälfte in Saarwellingen bietet rund 141,28 m² Wohnfläche, praktische Nebenflächen sowie eine zusätzliche Land- und Forstwirtschaftsfläche und spricht damit insbesondere Familien, Paare mit Platzbedarf und Handwerker an.

Das ursprünglich ca. 1910/1911 errichtete Wohnhaus steht auf einem ca. 511 m² großen Hausgrundstück. Ergänzt wird das Angebot durch eine weitere Fläche von ca. 1.257 m², die als Land- und Forstwirtschaftsfläche ausgewiesen ist.

Das Erdgeschoss überzeugt durch eine großzügige und vielseitige Raumaufteilung. Mittelpunkt ist der weitläufige Wohn-/Essbereich, der ausreichend Platz für einen großen Essbereich und eine gemütliche Wohnzone bietet.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	141,28 m²
Grundstücksfläche	511 m²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Größe Balkon/Terrasse	10 m²
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1910
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Letzte Modernisierungen	2016



Die Küche bietet eine angenehme Größe und von hier aus gelangt man direkt auf die Terrasse. Ein Badezimmer sowie ein separates WC vervollständigen die Etage. Das offene Treppenhaus verbindet die einzelnen Wohnebenen und verleiht dem zentralen Bereich des Hauses einen individuellen Charakter. Neben der Öl-Zentralheizung steht im Erdgeschoss ein vor ca. neun Jahren zusätzlich installierter Pelletofen zur Verfügung, über den das Erdgeschoss einschließlich des Treppenhausbereichs alternativ beheizt werden kann.

Im Obergeschoss stehen zwei Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich beispielsweise als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet. Hinzu kommt eine derzeit als Ausbaufäche ausgewiesene Fläche mit ca. 16,62 m², die zusätzliche Möglichkeiten für die zukünftige Gestaltung bietet. Ein Balkon ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene.

Die Aufteilung im Überblick:

Erdgeschoss:

- Eingangsbereich
- Diele
- Küche
- Wohnbereich
- großzügiger Wohn-/Essbereich
- Badezimmer
- separates WC
- Terrasse

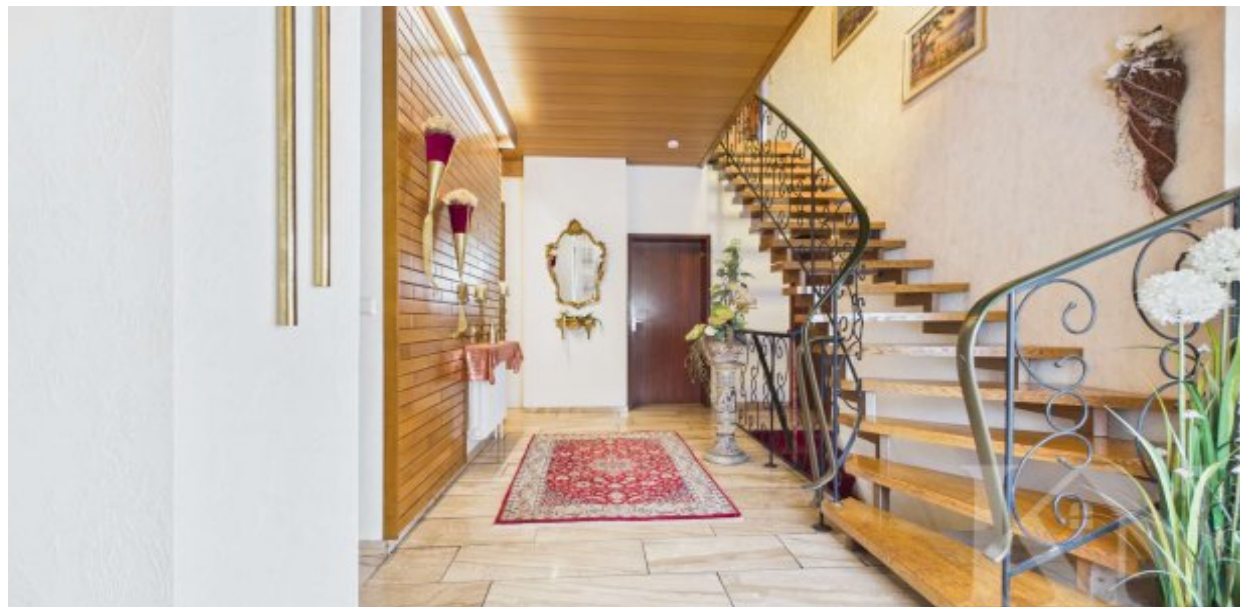
Obergeschoss:

- zwei Schlafzimmer
- weiteres Zimmer

- Diele
 - Ausbaufäche
 - Balkon
- Untergeschoss:
- zwei Kellerräume
 - zwei Allzweckräume
- Auch die Nebenflächen bieten einen echten Mehrwert.

Ausstattung

Bad	Dusche
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Parkett
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



Die Garage eignet sich bei Bedarf auch als Werkstatt. Strom- und Starkstromanschluss sind in der Garage bereits vorhanden und funktionsfähig. Ein vorhandener Heizkörper bietet zudem die Möglichkeit, die Beheizung der Garage wiederherzustellen. Zusammen mit den Kellerräumen entstehen damit vielseitige Möglichkeiten für Hobby, Lagerung oder zusätzlichen Stauraum.

Das Haus befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und bietet gleichzeitig Potenzial, einzelne Bereiche nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln. Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2005.

Eine Immobilie für Käufer, die nicht nur Wohnfläche suchen, sondern auch zusätzliche Nutzflächen, Freiraum und Entwicklungsmöglichkeiten zu schätzen wissen.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	09.09.2036
Endenergiebedarf	393.5
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	09.09.2026
Energieeffizienzklasse	H



Lage

Die Immobilie befindet sich in Saarwellingen im Landkreis Saarlouis. Der Standort verbindet eine gute örtliche Infrastruktur mit kurzen Wegen in die umliegenden Städte und bietet damit attraktive Voraussetzungen für Familien und Berufspendler.

Im Ort stehen verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleistungsangebote zur Verfügung. Kindergärten und Schulen ergänzen die familienfreundliche Infrastruktur. Darüber hinaus bietet die Umgebung verschiedene Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten und Naherholung.

Durch die Lage bestehen gute Verbindungen in Richtung Saarlouis, Dillingen und Lebach. Auch weitere Arbeits- und Versorgungsstandorte des Saarlandes sind über das regionale Straßennetz gut erreichbar. Saarwellingen selbst verbindet eine gewachsene Wohnstruktur mit einer guten Grundversorgung und einer guten regionalen Anbindung. Damit bietet der Standort eine interessante Kombination aus Alltagstauglichkeit, kurzen Wegen und einem angenehmen Wohnumfeld.



Ausstattung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Aussagen der Eigentümer und wurden tlw. geschätzt. Für die Richtigkeit der Angaben wird weder von dem Eigentümer noch von der Firma Kessel & Naumann Immobilien Haftung übernommen.

Elektrik: 1977, Leitungen in den Wänden als auch die Sicherungen. Kein FI-Schalter verfügbar, Alarmanlage vorhanden. Strom- und Starkstromanschluss in der Garage vorhanden und funktionsfähig

Heizung: Öl-Zentralheizung (2005) Buderus Logano SC115 mit 2x 1.500 Liter Öl-Tanks. Warmwasser Zentral. Leitungsstränge und Heizkörper ca. Anfang 70er Jahre. Zusätzlich Pelletofen im EG, vor ca. 9 Jahren installiert, zur alternativen Beheizung des EG samt Treppenhaus. Heizkörper in der Garage vorhanden, Beheizung müsste wiederhergestellt werden

Fenster: Front 1-fach verglaste Holzfenster (alt). Restliche Fensterelemente 2-fach verglaste Holzfenster (ca. 2016). Haustür und Terrassentür ebenfalls vor ca. 10 Jahren erneuert. Manuelle Rollläden.



Armaturen getauscht vor ca. 7-8 Jahren. WC vor 1 Jahr

Dach: 1950-1960, Lattung, Eindeckung und Gebälk. Dach über dem Küchenanbau vor ca. 10 Jahren komplett erneuert. Dach Haupthaus ist nicht gedämmt

Wasserleitungen: Maximal Teilstrecken im Rahmen der Badsanierungen erneuert. Küche überarbeitet

Malerarbeiten / Innenausbau: 80er Jahre Marmorboden, Stäbchenparkett, Holzdecken im gesamten EG erneuert. Ost-Indische Palisander Holztüren. Schreiner-Elemente

Modernisierungen: Umbau und Modernisierung Ende der 60er / Anfang der 70er Jahre. Mitte der 80er Jahre Kaminerneuerung sowie Erneuerung der Fußbodenbeläge und Holzdecken im gesamten EG. Heizung 2005 erneuert. Vor ca. 10 Jahren Küche samt Dach über dem Küchenanbau komplett erneuert, Keller saniert sowie zahlreiche Fenster, Terrassentür und Haustür erneuert.



Sonstiges



Wohnbereich



Wohnbereich



Essbereich



Essbereich



Badezimmer



Badezimmer



Flur OG



Zimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Küche



Küche



Küche



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Einfahrt



Garage



Garten



Garten



Rückansicht



Rückansicht



Scheune



Scheune



Grundstück



Grundstück



Grundstück



Grundstück



Seitenansicht



Hauseingang



Vorderansicht



Hauseingang



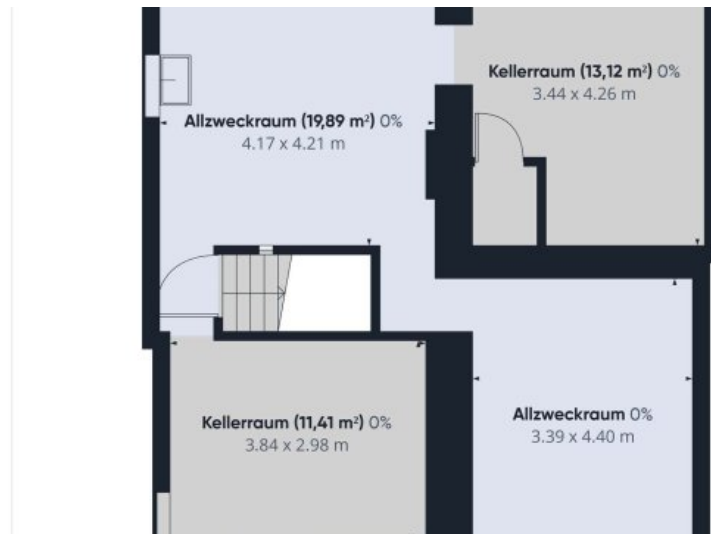
Vorderansicht



Vorderansicht



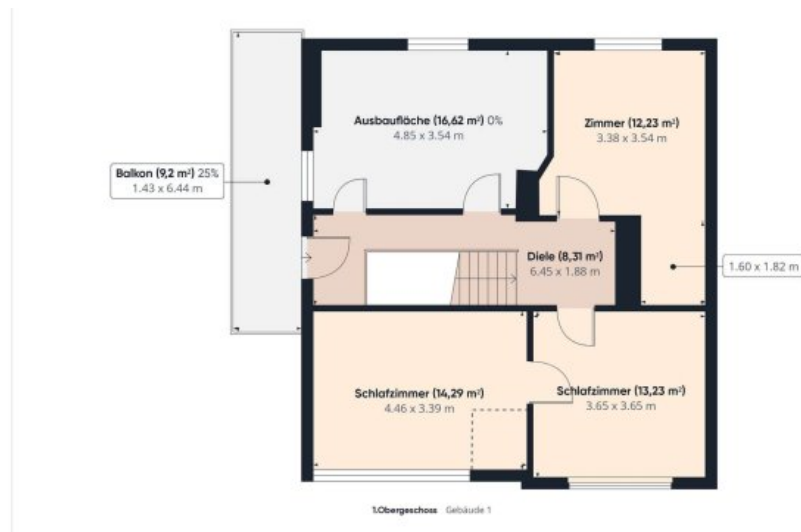
Garage



Kellergeschoss



Erdgeschoss

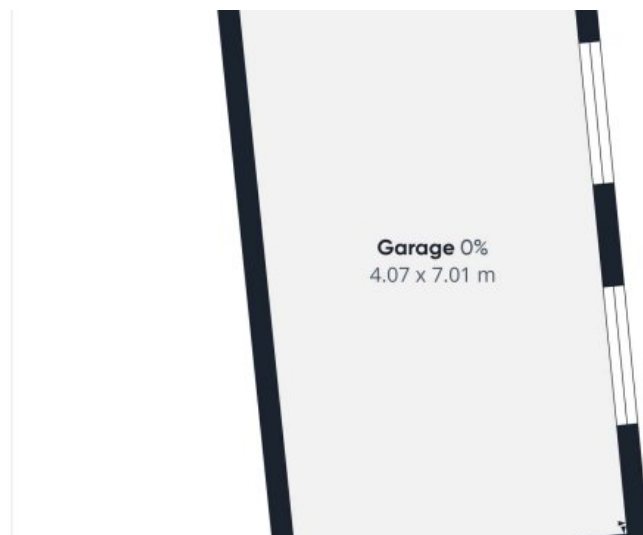


Obergeschoss

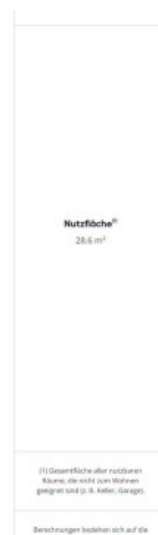


Gesamtüberblick

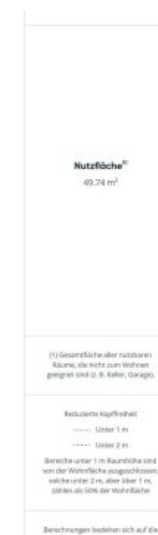




Garage



Scheune



Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale
E-Mail
Webseite

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