

# Saniertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und zusätzlichem Grundstück in ruhiger Lage von Quierschied

## Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % Käuferprovision inkl. der gesetzlichen MwSt.
Kaufpreis	319.000 €



## Objektbeschreibung

In einer ruhigen Seitenstraße von Quierschied erwartet Sie dieses ansprechend saniertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auf einem ca. 360 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie wurde im Jahr 2022 umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem ordentlichen Zustand – ideal sowohl für Eigennutzer mit zusätzlichem Wohnbedarf als auch für Kapitalanleger. Direkt gegenüber dem Hauptgrundstück befindet sich ein weiteres Grundstück mit ca. 300 m<sup>2</sup> Fläche. Dort besteht die Möglichkeit zur Errichtung zusätzlicher Garagen und Stellplätze – attraktives Ausbaupotenzial für individuelle Bedürfnisse.

Wohneinheit 1 – Familienfreundlich mit Terrasse (ca. 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche)  
Diese großzügige Einheit erstreckt sich über zwei Etagen und ist über den Eingang zur Straßenseite zugänglich. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener Wohnbereich mit moderner Küche und Zugang zur gefliesten Terrasse, ein einladender Essbereich, ein Gäste-WC sowie eine große Diele.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	190 m²
Grundstücksfläche	660 m²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separate WCs	1
Einliegerwohnung	Ja
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1890
Zustand des Objektes	Teil-/Vollsaniert
Objekt ist vermietet	Ja



Wohneinheit 2 – Kompakt und komfortabel (ca. 54 m² Wohnfläche)

Die kleinere Einheit erreichen Sie über einen separaten Zugang vom Garten aus. Sie umfasst ein helles Wohn-/Esszimmer mit integrierter Küche, ein Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer – ideal für Singles oder Paare.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Gehoben
Bad	Dusche
Boden	Fliesen, Laminat
heizungsart	Fernheizung
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	teils



## Lage

Quierschied im Regionalverband Saarbrücken überzeugt durch seine angenehme Wohnqualität und verkehrsgünstige Lage. Die A8 ist in wenigen Minuten erreichbar und sorgt für eine schnelle Anbindung an Saarbrücken und die umliegenden Städte. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls schnell erreichbar – ideal für Familien, Berufspendler oder Mieter mit Anspruch an gute Infrastruktur..



## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2035-05-25
Endenergiebedarf	106.00
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	C
Primärenergieträger	FERN



## Ausstattung

Kernsanierung im Jahr 2022

Neues Wärmedämmverbundsystem an der Fassade

Austausch aller Fenster (Kunststoff, 2-fach verglast)

Komplette Erneuerung der Heizungsanlage (Fernwärme) inkl. Heizkörper

Neue Elektrik inkl. Leitungen und Verteilung

Sämtliche Türen im Haus erneuert

Zeitgemäße Bäder mit hochwertigen Fliesen

Böden mit Granit und pflegeleichtem Vinyl

Neu geflieste Terrasse

Teilunterkellerung mit neu gefliestem Kellerbereich

Betondecken in den Zwischengeschoßen erneuert

Zusätzliches Grundstück mit weiterer Nutzfläche

Garage und Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden

Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung sowie das zusätzliche Grundstück sind aktuell vollständig vermietet.

Die monatliche Nettokaltmiete beträgt derzeit 1.750 €, was einer jährlichen Mieteinnahme von 21.000 € entspricht.

Gerne können Sie die Immobilie vorab in einer 360°-Tour besichtigen.

Klicken Sie einfach auf den folgenden Link und registrieren Sie sich kurz, um Zugang zur virtuellen

Besichtigung zu erhalten:

<https://tour.>





com/LIKD.



## Sonstiges

Energieausweis liegt vor

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder haben Fragen zur Finanzierung?

Sprechen Sie uns an – wir beraten Sie gerne persönlich..





Wohnraum



Küche-Esszimmer



Esszimmer



Küche





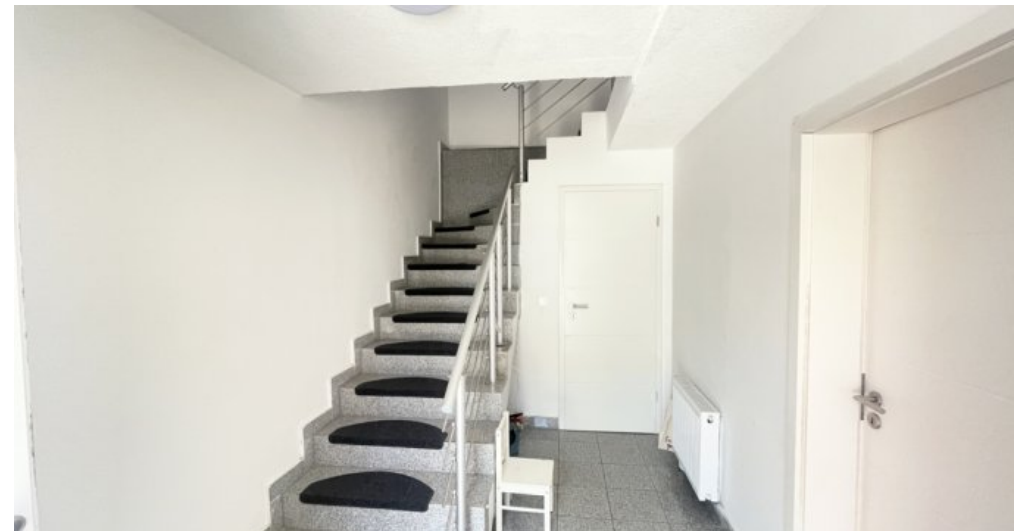
Gartenblick



Terrasse



Gäste WC



Hauseingang



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Bad





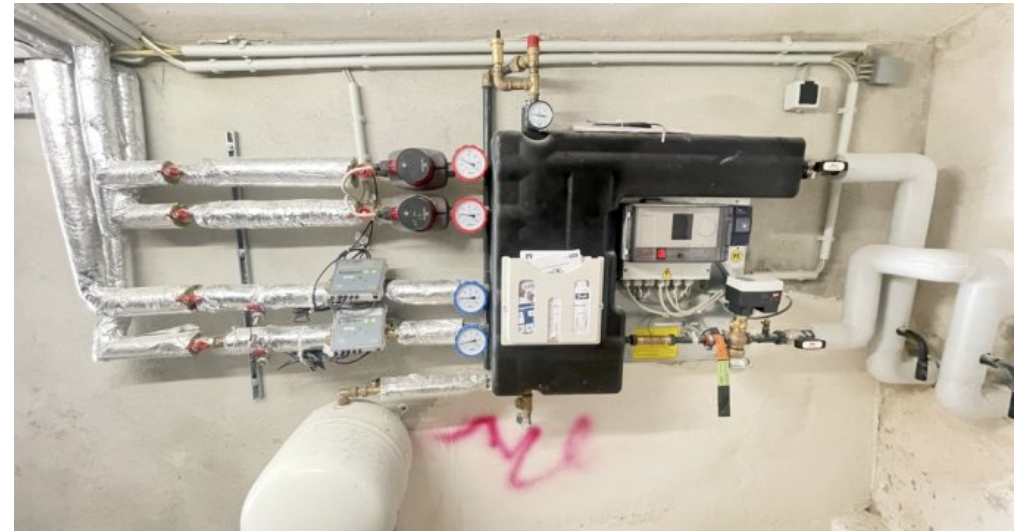
Bad mit Dusche



Treppenhaus



Gartenblick



Fernwärme Heizung





Elektrik



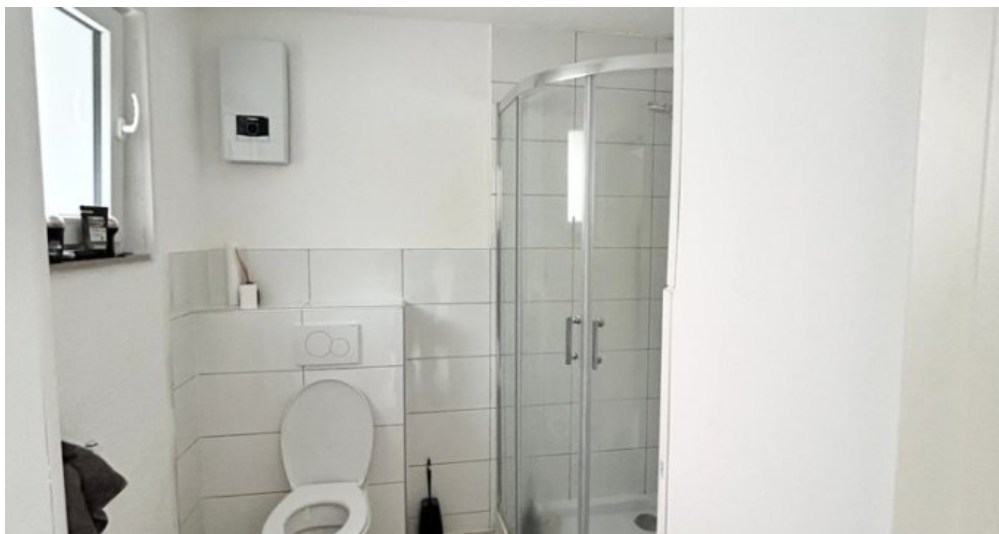
ELW Wohnraum



ELW Schlafzimmer



ELW Bad



ELW Bad mit Dusche

## Anbieter

ERA Immobilien Nas  
Torstraße  
66663 Merzig

Zentrale  
E-Mail

016091447886  
[t.brunner@eraimmobilien.de](mailto:t.brunner@eraimmobilien.de)