

# Einfamilienhaus mit Garten, Garage und Stellplatz – Viel Potenzial für Ihre Ideen

#### **Preise & Kosten**

Käufercourtage 3,57 % Käuferprovision

inkl.19%MwSt.

Kaufpreis 219.000 €

Freiplätze 2
Garagen 1



#### **Objektbeschreibung**

Dieses Einfamilienhaus mit ca. 146 m² Wohnfläche und einem Grundstück von etwa 280 m² bietet vielseitige Möglichkeiten für Käufer, die ein solides Zuhause mit Potenzial suchen.

Das Haus wurde in den letzten Jahren teils modernisiert, einige Bereiche benötigen jedoch noch Anpassungen, um den vollen Komfort zu bieten.

1. Stock (Erdgeschoss):

Im ersten Stock finden Sie eine Essküche, zwei Duschbäder und ein helles Wohnzimmer. Zusätzlich gibt es zwei Schlafzimmer. Einige Räume könnten noch weiter an den heutigen Standard angepasst werden. Obergeschoss:

Das Öbergeschoss umfasst drei weitere Schlafzimmer, die ausreichend Platz bieten.

Kellergeschoss (Erdgeschoss):

Der Keller befindet sich im Erdgeschoss und bietet praktischen Stauraum sowie ein zusätzliches Bad.

Der Kellerbereich ist gefliest und lässt sich weiter nutzen oder optimieren.

Immobilienportal-saarland.de Seite 1 / 11



#### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche 146 m²
Grundstücksfläche 280 m²
Anzahl Zimmer 6
Anzahl Schlafzimmer 5
Anzahl Badezimmer 3
Stellplätze 3
Anzahl Balkone 1
Baujahr 1960



## Lage

Limbach bietet eine ruhige und familienfreundliche Umgebung mit einer sehr guten Anbindung an die Infrastruktur. Im Ort befinden sich ein Kindergarten sowie eine Grundschule, was die Region besonders für Familien attraktiv macht. Weiterführende Schulen sind dank guter Busverbindungen schnell erreichbar.

Die Umgebung bietet zudem vielfältige Freizeitmöglichkeiten, darunter Wanderungen durch die idyllische Natur der Region..

Immobilienportal-saarland.de Seite 2 / 11



#### **Ausstattung**

Boden Fliesen, Laminat

Ofenheizung heizungsart

ÖI befeuerung

Unterkellert Ja

Wintergarten Ja



## **Ausstattung**

Wasser/Abwasserleitungen: 2020 erneuert Fenster: Kunststoff mit 3-fach Verglasung 2022 erneuert Fenster: 4 Fenster mit Aluminium-Doppelverglasung Heizung: Öl-Einzelöfen-Zentralversorgung (4000L Tank) Wasserboiler/Warmwasserbereiter 2024 erneuert

Elektrik: 2021 erneuert Bäder: 2023 erneuert

1 Garage mit elektrischem Tor

2 Stellplätze Wintergarten Garten.

Immobilienportal-saarland.de Seite 3 / 11



**Energieausweis** 

Gebäudeart Wohnimmobilie

Gültig bis 2029-08-14

Erstellungsdatum Ausgestellt ab dem

01.05.2014

Energieeffizenzklasse G

Primärenergieträger OEL



# **Sonstiges**

lle 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..

Immobilienportal-saarland.de Seite 4 / 11



Wohnraum



Bad OG



Wohnzimmer OG



Esszimmer OG

Immobilienportal-saarland.de Seite 5 / 11



Küche OG



Anbau-Wintergarten



Schlafzimmer OG



Wintergarten DG

Immobilienportal-saarland.de Seite 6 / 11



Eingang Haus



Zimmer DG



Kinderzimmer DG



Flur DG

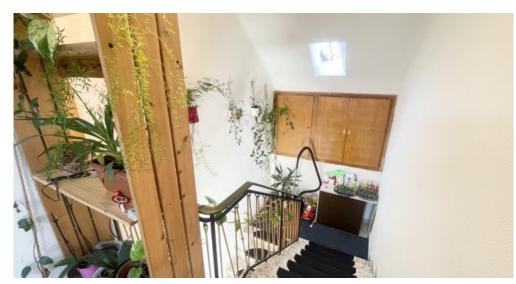
Immobilienportal-saarland.de Seite 7 / 11



Schlafzimmer DG



Bad KG



Treppenhaus DG



Elektrik

Immobilienportal-saarland.de Seite 8 / 11



Keller\_Büro



Öl-Tank



Kellerraum



Gartenansicht

Immobilienportal-saarland.de Seite 9 / 11



Garten

Immobilienportal-saarland.de Seite 10 / 11



### **Anbieter**

ERA Siebert Immobilien GmbH Torstraße 66663 Merzig

Zentrale E-Mail 016091447886

t.brunner@eraimmobilien.de

Immobilienportal-saarland.de Seite 11 / 11