

## Sehr gepflegtes Einfamilienhaus in Schmelz-Limbach zum Kauf

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57% (inkl. 19% Mwst.) vom Kaufpreis
Kaufpreis	169.000 €
Garagen	2



### Objektbeschreibung

#### RESERVIERT

Entdecken Sie Ihr Traumhaus in Schmelz-Limbach! Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet mit seinen großzügigen 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 552 m<sup>2</sup> großen Grundstück viel Raum für die ganze Familie. Das Haus verfügt über 8 Zimmer, darunter 5 geräumige Schlafzimmer und ein modernes Badezimmer. Die letzte Modernisierung fand 1995 statt, seitdem wurde das Haus mit Liebe und Sorgfalt gepflegt. Die Ausstattung ist praktisch und funktional, ideal für ein gemütliches Zuhause. Im Erdgeschoss finden Sie eine voll ausgestattete Einbauküche, die sofort bezugsfertig ist. Ein Highlight des Hauses ist der schöne und gemütliche Garten, der zum Entspannen und Genießen einlädt. Zusätzlich bietet das Anwesen eine Garage und einen Keller, die zusätzlichen Stauraum und Komfort bieten. Eine Photovoltaik-Anlage sorgt für umweltfreundliche Energie und reduzierte Stromkosten. Die 6,6 kWp Photovoltaikanlage ist mit 5.000€ zusätzlich zum Kaufpreis abzulösen.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	170 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	552 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	2
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1959
Zustand des Objektes	Gepflegt
Letzte Modernisierungen	1995
Verfügbar ab	in Absprache



Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem charmanten Zuhause verzaubern!.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Laminat
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



## Lage

Diese Immobilie befindet sich im charmanten Ortsteil Limbach der Gemeinde Schmelz, einer idyllischen und ruhigen Wohngegend im Saarland. Limbach liegt eingebettet in eine malerische Landschaft, die Naturliebhaber und Ruhesuchende gleichermaßen anspricht.

Die Umgebung bietet eine gute Infrastruktur mit allen notwendigen Annehmlichkeiten in Nähe. Einkaufsmöglichkeiten wie Penny Markt, Schulen, Kindergarten und Ärzte, Friseur sind bequem zu erreichen, sodass der tägliche Bedarf problemlos gedeckt werden kann.

Für Pendler ist die Lage besonders attraktiv, da die Anbindung an das Verkehrsnetz gut ist. In Limbach ist ein neuer Penny Markt vorhanden. Obi, Kaufland, Aldi, Lidl, Rewe sind in Schmelz und gut erreichbar. Darüber hinaus lädt die nahe gelegene wunderschöne Natur zu Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Die Region bietet zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, wie Wanderwege, Seen und Naturschutzgebiete, die zu erholsamen Aktivitäten einladen.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	08.10.25
Endenergiebedarf	361.85
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	25.10.0009
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	Öl



Diese Immobilie ist ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die Wert auf eine hervorragende Lage legen..



## Ausstattung

Toller Garten  
Voll unterkellert mit Garage  
Carport.



## Sonstiges

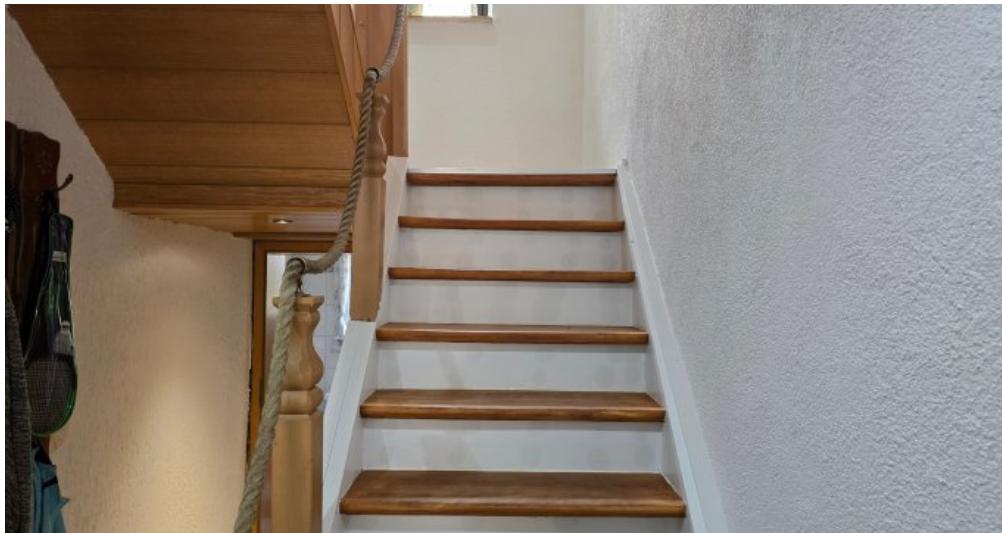
Wir weisen dem Kaufinteressenten die Gelegenheit zum Kauf dieser Immobilie in unserer Eigenschaft als Immobilienmakler nach. Die vom Käufer zu zahlende Makler Courtage beträgt: 3,57% (inkl. 19% MwSt.) vom notariell beurkundeten Kaufpreis, fällig und verdient bei notariellem Kaufvertragsabschluss. Durch die Annahme dieses Exposés und die weitere Inanspruchnahme unserer Leistungen wird im Falle eines Kaufvertragsabschlusses eine Maklerprovision in der vor genannten Höhe fällig, die direkt an den Makler zu zahlen ist (§ 328 BGB Vertrag zugunsten Dritter).

Alle auf die Immobilie bezogene Angaben (sofern nicht anders gekennzeichnet) stammen vom Verkäufer oder dessen Vertreter. Alle Angaben dieses Exposés sind unverbindlich und vom Interessenten vor Kauf eigenverantwortlich zu prüfen. Die Wohnfläche wurde anhand von Grundrissen geschätzt. Eine Überprüfung der Wohnfläche, sowie eine Einsicht in die behördlichen Bauakten hat nicht durch uns stattgefunden.



Eine Haftung durch Michael Conrad Immobilien ist ausgeschlossen. Zwischenverkauf und Irrtümer vorbehalten. Eine Überprüfung der vorstehenden Punkte findet nicht durch uns statt. Alle Angaben in diesem Exposé sind unverbindliche Beschreibungen und dienen ausdrücklich nicht als zugesicherte Eigenschaften. Der Verkäufer, die Verkäuferin zahlt an uns Provision in selber Höhe.  
Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen? Sie hätten gerne eine kostenlose Werteinschätzung Ihrer Immobilie? Dann rufen Sie uns einfach jetzt an! Sie erreichen Herrn Conrad direkt unter 06887 9500839..











**MICHAEL CONRAD**  
IMMOBILIEN

**Wir machen Ihren Traum vom  
Eigenheim zur Realität und führen Sie  
entspannt durch den Kaufprozess**

**Tipp: Unabhängige  
Finanzierungsberatung  
bei uns im Haus**

**Sie haben selbst ein Haus zu verkaufen?  
Wir führen Sie sorgenfrei durch den Verkaufsprozess!**

**Deutsches  
Marktforschungsinstitut**  
**HÖCHSTE  
KUNDEN  
ZUFRIEDENHEIT**  
Michael Conrad  
Immobilien  
2025  
[www.kunden-award.de](http://www.kunden-award.de)

**MAKER AWARD 2025**

## Anbieter

Michael Conrad Immobilien  
Am Kalkberg 14  
66839 Schmelz

E-Mail [kontakt@conrad-immo.de](mailto:kontakt@conrad-immo.de)

Webseite <https://www.conrad-immobilienmakler.de>