Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Für die kleine Familie sowie Paare - saniertes Reihenendhaus mit großem Garten in Lebach-Landsweiler

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57%
Kaufpreis	255.000 €
Freiplätze	2



Objektbeschreibung

Ein Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen.
Dieses charmante Reihenendhaus aus dem Jahr 1895 verbindet historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.300 m² bietet das Haus mit rund 135 m² Wohnfläche und ca. 150 m² Nutzfläche viel Raum für individuelle Entfaltung. Der Wohnbereich wurde 2021 umfassend saniert – einziehen und direkt wohlfühlen lautet hier die Devise.
Erdgeschoss:
Ein einladender Flur führt in den offen gestalteten Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche. Von hier aus gelangen Sie direkt in den weitläufigen Garten, der mit seiner Großzügigkeit besonders viel Potenzial bietet. Derzeit fehlt noch eine fest installierte Treppe um den Zugang zum Garten zu gewähren. Zudem befinden sich im Erdgeschoss das Badezimmer, der Zugang zum Keller und die Verbindung zur ehemaligen Scheune.
Obergeschoss:
Zwei helle Schlafzimmer sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Das größere Zimmer verfügt über einen zusätzlichen Raum, der sich ideal als Ankleidezimmer eignet.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	135 m²
Nutzfläche	150 m²
Grundstücksfläche	1.302 m²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	1
Größe Balkon/Terrasse	26 m²
Stellplätze	2
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1895
Zustand des Objektes	Vollsaniert
Letzte Modernisierungen	2021



Von dieser Etage aus gelangen Sie auf die sonnige Terrasse – ein Ausbau zum Wintergarten wäre möglich, entsprechende Anschlüsse sind bereits vorhanden.
Dachgeschoss:
Das Dachgeschoss überzeugt durch seine angenehme Raumhöhe und bietet weiteres Ausbaupotenzial – beispielsweise für ein Gästezimmer, Atelier oder einen gemütlichen Rückzugsort.
Ehemalige Scheune & Stall:
Ein besonderes Highlight ist die direkt angebaute ehemalige Scheune mit angrenzendem ehemaligen Stall. Diese Flächen eröffnen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ob als Werkstatt, Lagerraum oder kreativer Hobbybereich. Aktuell befinden sich hier der Pelletofen sowie ein Warmwasserspeicher welcher die Heizung versorgt.
Hinweis:
Aufgrund eines Sturmschadens am Dach kam es zu einem Wasserschaden im kleineren Schlafzimmer und in der Küche. Die Versicherung wurde bereits informiert und die Behebung ist in Arbeit. Auch die Terrasse wird derzeit überarbeitet.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Dielen
Kamin	Ja
befeuerung	Pellets
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja



Lage

Landsweiler ist ein Ortsteil der Stadt Lebach im Landkreis Saarlouis und zählt mit rund 1.600 Einwohnern zu den größeren Stadtteilen. Der Ort liegt eingebettet in die waldreiche Landschaft des Saar-Nahe-Berglands und bietet eine ruhige, naturnahe Wohnatmosphäre. Durch die Bundesstraße B 268 ist Landsweiler sehr gut an Saarbrücken und die umliegenden Städte angebunden, zudem besteht über den Haltepunkt Landsweiler Süd und den Bahnhof Lebach eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Im Ort selbst finden sich eine Grundschule, ein Kindergarten sowie verschiedene Vereine und die Pfarrkirche St. Donatus, während Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung und Gastronomie im nahegelegenen Zentrum von Lebach schnell erreichbar sind. Zahlreiche Wander- und Naherholungsgebiete, darunter der Stangenwald und der Wünschberg, runden die hohe Wohn- und Lebensqualität ab und machen Lebach-Landsweiler zu einer attraktiven Wohnlage für Familien, Pendler und Ruhesuchende.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	20.10.2035
Endenergiebedarf	188.7
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	21.10.2025
Energieeffizenzklasse	F
Primärenergieträger	Holzpellets



Ausstattung

- Pelletofen mit Warmwasserspeicher (Aktuell nur für die Heizung geschaltet)
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Warmwasser über Durchlauferhitzer
- Bad saniert (2021)
- Elektroinstallation (2021)
- Wasserleitungen erneuert (2021)
- Boden/Wände erneuert (2021)
- 2-Fach verglaste Fenster Rückseite (2021)
- 3-Fach verglaste Fenster Vorderseite (2021)
- Statische Verbesserung Keller (2021)
- Hauptdach erneuert ca. 2010
- Scheunendach aus Eternit
- PV Anlage (2021)
- Geschossdeckendämmung Keller zu EG (2021)
- Geschossdeckendämmung OG zu Dach (2021)
- Dachsparrendämmung (2021 - nicht vollständig ausgeführt).



Sonstiges

Weitere detaillierte Informationen zur Immobilien, finden Sie in unserem interaktiven Web-Exposé. Dazu gehören unter anderem der vollständige Energieausweis sowie weitere Bilder und tiefergehende Unterlagen. Bitte beachten Sie, dass wir Anfragen nur mit vollständigen Angaben bearbeiten können. Wir bitten Sie daher, uns alle erforderlichen Informationen zur Verfügung zu stellen, damit wir Ihnen schnell und umfassend weiterhelfen können.
Provision:
Die Maklerprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19 % MwSt. vom Kaufpreis ist mit Abschluss des Kaufvertrages verdient und fällig. Der Makler ist auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig.
Hinweise:
Bitte beachten Sie, dass dieses Angebot anhand der uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Daten und Unterlagen erstellt wurde. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben keine Gewähr übernehmen. Die Abmaße der Grundrisse sind ohne Gewähr!.



Schlafzimmer (OG)



Arbeitszimmer (OG)



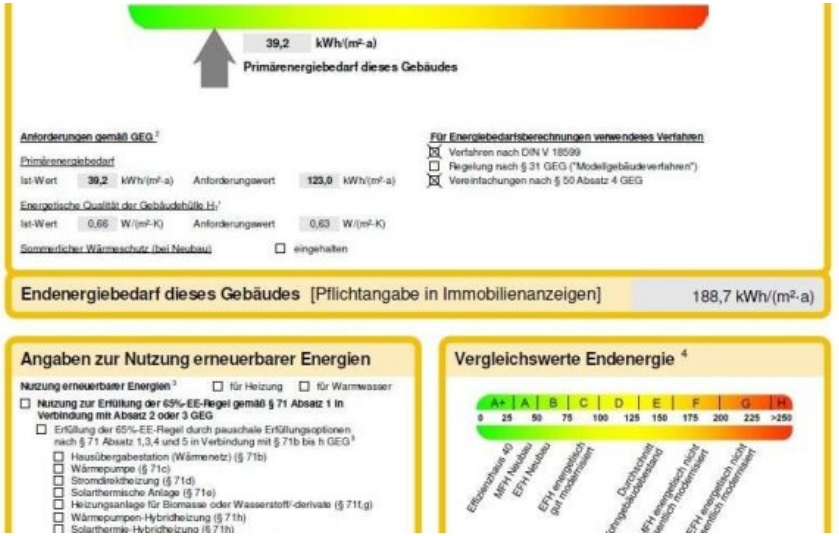
Gartenansicht



Erdgeschoss 3D



Obergeschoss 3D



E-Ausweis

Anbieter

B&E Immobilien
In der Weiherdell 5
66822 Lebach

E-Mail lars.engstler@immo-be.net