

Umfangreich modernisiertes Einfamilienhaus in Lebach

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57% (inkl. 19% Mwst.) vom Kaufpreis
Kaufpreis	239.000 €



Objektbeschreibung

Charmantes Einfamilienhaus im Herzen von Lebach, frisch saniert und schon bald bezugsfertig. Das Haus besticht durch eine hochwertige energetische Modernisierung und zahlreiche Komfort-Features. Sanierung & Modernisierung (2021 – 2026)

Dachdämmung

12 cm Linitherm Aufsparrendämmung – exzellente Wärmedämmung und Energieeffizienz.

Außenwanddämmung

16 cm Wärmedämmung – reduziert Heizkosten nachhaltig.

Wandbeläge & Decken (2025)

Komplett erneuert und mit modernen LED-Deckenstrahlern ausgestattet – lichtdurchflutet und energiearm.

Elektrik

Vollständig erneuert, Zählerschrank und Leitungen sind neu. Es muss noch plombiert werden.

Treppe

zum Erdgeschoss und Dachgeschoss komplett neu eingebaut.

Fenster

doppeltverglast, von 1998 und 2004

Badezimmer

Dachgeschoss: Neues, modernes Bad (2026) mit Wanne.

Erdgeschoss: Badezimmer aus dem Jahr ca. 2012, gepflegt und funktional.

Heizung

Vissmann Ölzentralheizung (2006): Zuverlässig und gut gewartet, sorgt für behagliche Wärme.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	149 m²
Grundstücksfläche	509 m²
Anzahl Zimmer	5,50
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Baujahr	1955
Zustand des Objektes	Vollsaniert
Letzte Modernisierungen	2021
Verfügbar ab	kurzfristig



2 Bäder – eines komplett neu (2026), das andere bereits renoviert.
Vollunterkellert – bietet zusätzlichen Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten.
Ausbaustatus

Nur noch die Bodenbeläge, Türen und kleinere Arbeiten stehen aus. Das Haus ist somit bald bezugsfertig und wartet darauf, von Ihnen individuell gestaltet zu werden. Am Balkon muss noch ein Geländer angebracht werden, Stromzähler muss noch verplombt werden.

Wenn Sie Handwerker benötigen: wir verfügen über ein Netzwerk erstklassiger und zuverlässiger Handwerker die Sie gerne unterstützen!.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Wanne
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage
Unterkellert	Ja



Lage

Zentral gelegen im Stadtteil Lebach, Zentrum – alle wichtigen Einrichtungen, Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar..

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	22.02.2036
Endenergiebedarf	241.92
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	23.02.2026
Energieeffizienzklasse	G
Primärenergieträger	Öl



Ausstattung

Voll unterkellert

Garage für 1 PKW mit vorgelagertem Stellplatz

Erdgeschoss mit Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Bad mit Dusche und Büro/Kinderzimmer

Dachgeschoss mit Bad mit Wanne, 3 Schlafzimmer.



Sonstiges

Hinweis: Der Balkon hat kein Geländer, was eine Absturzgefahr darstellt! Alle Restarbeiten erfolgen durch den Käufer.

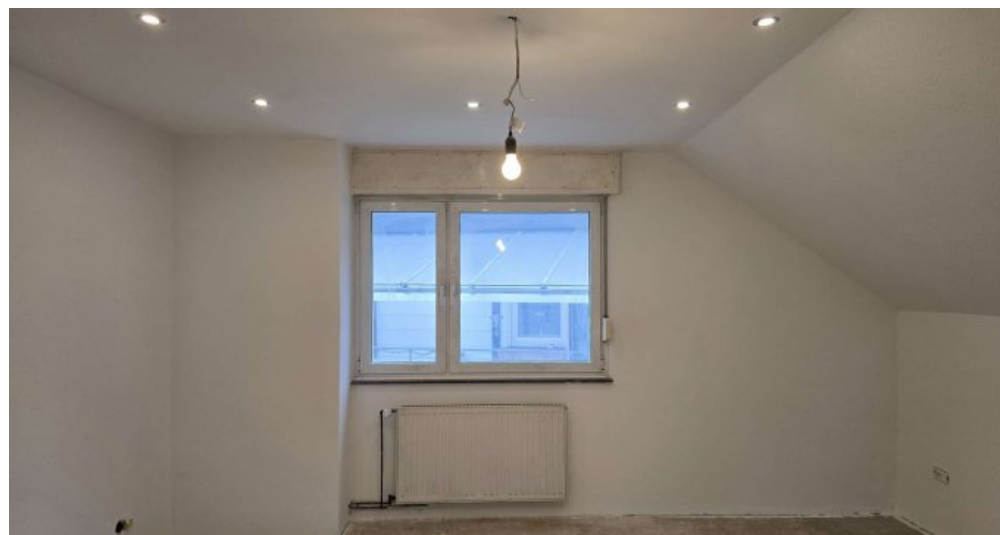
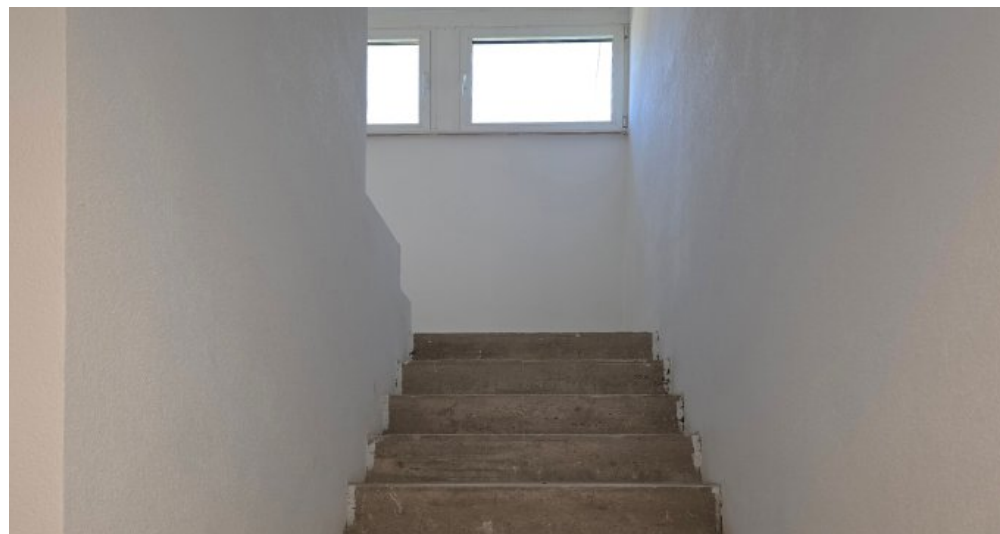
Wir weisen dem Kaufinteressenten die Gelegenheit zum Kauf dieser Immobilie nach. Die vom Käufer zu zahlende Makler Courtage beträgt: 3,57% (inkl. 19% MwSt.) vom notariell beurkundeten Kaufpreis, fällig und verdient bei notariellem Kaufvertragsabschluss. Durch die Annahme dieses Exposés und die weitere 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.



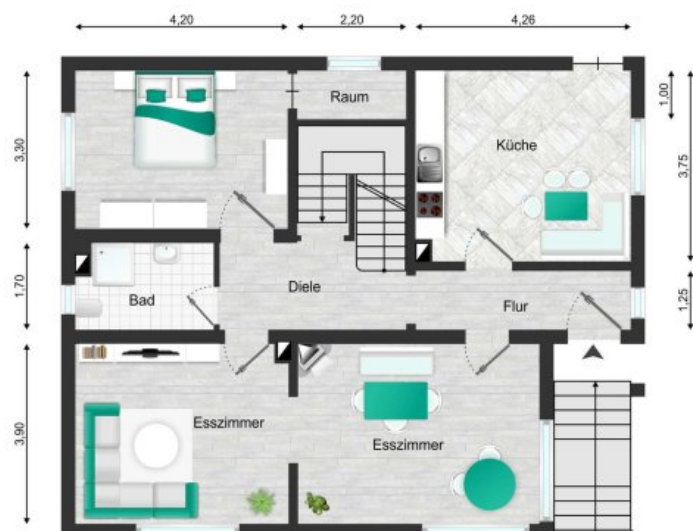
Zwischenverkauf und Irrtümer vorbehalten. Eine Überprüfung der vorstehenden Punkte findet nicht durch uns statt. Alle Angaben in diesem Exposé sind unverbindliche Beschreibungen und dienen ausdrücklich nicht als zugesicherte Eigenschaften. Der Verkäufer, die Verkäuferin zahlt an uns Provision in selbiger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



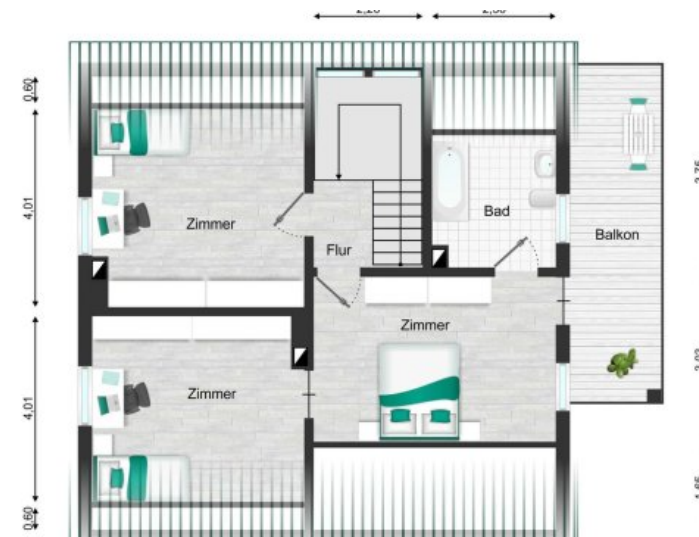








Erdgeschoss



Dachgeschoss

Anbieter

Michael Conrad Immobilien
Am Kalkberg 14
66839 Schmelz

E-Mail kontakt@conrad-immo.de

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