Schwalbach

Wohnkomfort mit blühender Gartenvielfalt

Objektnummer: 26171273



KAUFPREIS: 535.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 185 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 762 m²

Objektnummer: 26171273 - 66773 Schwalbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26171273 - 66773 Schwalbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26171273
Wohnfläche	ca. 185 m²
Zimmer	9
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1986
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	535.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26171273 - 66773 Schwalbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	06.10.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	119.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1987

Objektnummer: 26171273 - 66773 Schwalbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26171273 - 66773 Schwalbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26171273 - 66773 Schwalbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26171273 - 66773 Schwalbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26171273 - 66773 Schwalbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26171273 - 66773 Schwalbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26171273 - 66773 Schwalbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26171273 - 66773 Schwalbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26171273 - 66773 Schwalbach

Die Immobilie

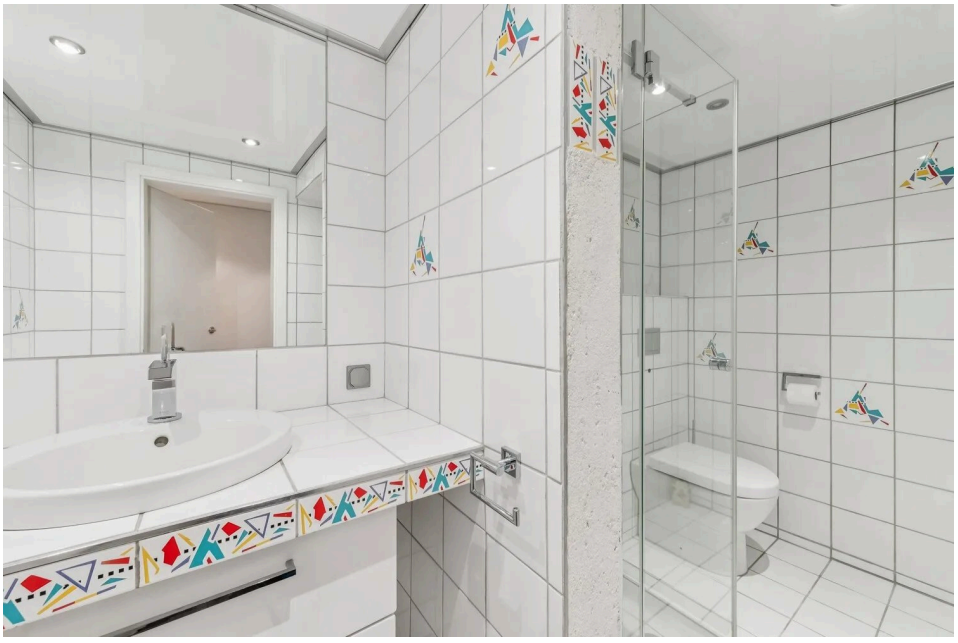




Objektnummer: 26171273 - 66773 Schwalbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26171273 - 66773 Schwalbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26171273 - 66773 Schwalbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26171273 - 66773 Schwalbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26171273 - 66773 Schwalbach

Die Immobilie

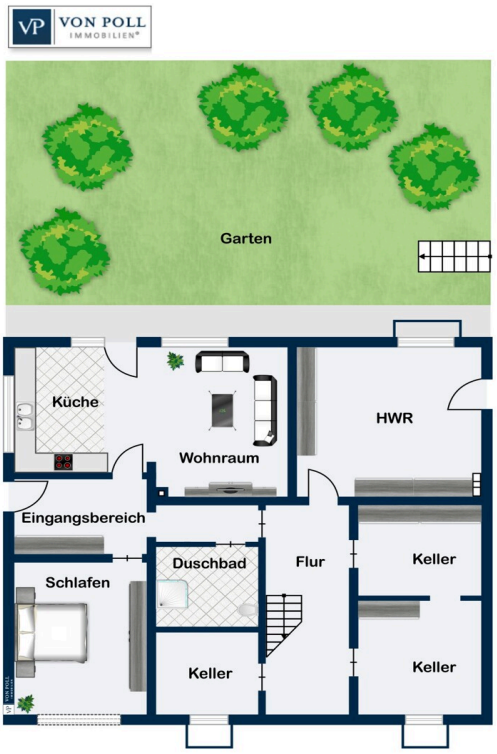




Objektnummer: 26171273 - 66773 Schwalbach

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26171273 - 66773 Schwalbach

Ein erster Eindruck

Dieses umfassend modernisierte Einfamilienhaus mit stilvoll ausgebautem Souterrain befindet sich auf einem ca. 762 m² großen Grundstück und vereint großzügiges Wohnen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die naturnahe Lage direkt gegenüber einem Naturschutzgebiet sowie der liebevoll angelegte und gepflegte Garten verleihen der Immobilie einen besonderen Charme.
In den vergangenen Jahren wurden kontinuierlich hochwertige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die den Wohnkomfort und die Attraktivität der Immobilie unterstreichen.

Über den hellen Eingangsbereich im Erdgeschoss gelangen Sie in den offen gestalteten Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur sonnigen Terrasse mit anschließendem Übergang in den idyllischen Garten. Drei Schlafzimmer sowie zwei vollständig modernisierte Badezimmer vervollständigen das durchdachte Raumangebot im Erdgeschoss.

Das Souterrain überzeugt durch seine wohnliche Atmosphäre und vielseitig nutzbare Räumlichkeiten. Die Elektrik wurde in diesem Bereich teilweise erneuert. Ein separater Bereich mit eigenem Eingang verfügt über einen offenen Wohn-, Ess- und Kochbereich mit einer modernen Einbauküche aus dem Jahr 2020. Ein Schlafzimmer sowie ein ebenfalls modernisiertes Badezimmer ergänzen diesen Bereich und eröffnen zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Die übrigen Flächen dieser Ebene bieten mit einem praktischen Vorratsraum und einem großzügigen Hauswirtschaftsraum ausreichend Platz für Stauraum und alltägliche Abläufe. Darüber hinaus eignen sich die Räumlichkeiten hervorragend für individuelle Nutzungskonzepte, beispielsweise als Hobby-, Fitness- oder Wellnessbereich. Ein direkter Zugang zum Garten und zur Garage sorgt für zusätzlichen Komfort.

Der liebevoll angelegte und gepflegte Garten lädt zum Verweilen, Genießen und Entspannen ein. Zwei Außenwasseranschlüsse, ein Gewächshaus sowie zahlreiche Blumen, essbare Kräuter, verschiedene Obstsorten und Nutzpflanzen schaffen ideale Voraussetzungen für naturnahes Wohnen. Besonders Gartenliebhaber und Menschen, die Wert auf Nachhaltigkeit und eine gewisse Selbstversorgung legen, werden dieses grüne Refugium zu schätzen wissen. Eine Garage mit Wallbox sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze runden das attraktive Gesamtangebot ab.

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins bitten wir Sie um eine kurze Bestätigung Ihrer Bank zur grundsätzlichen Finanzierbarkeit. Gerne präsentieren wir Ihnen diese Immobilie persönlich vor Ort.

Objektnummer: 26171273 - 66773 Schwalbach

Ausstattung und Details

- T E C H N I K
- I S O L I E R U N G
Buderus-Heizungsanlage (2023) Logano Plus GB 212-221 (Wärmepumpe möglich)
Das Buderus-System übernimmt verlässlich die Warmwasserbereitung, dient als komfortable Heizunterstützung oder sichert das Haus bei Abwesenheit vollautomatisch ab.
Dank der modernen Steuerung ist die Gasheizung bereits heute bereit für die Nutzung von bis zu 20 % Wasserstoff sowie 100 % Biomethan –
ein enormer Vorteil für kommende gesetzliche Vorgaben.

Zwei Premium-Pelletöfen von RIKA, davon ein Ofen mit Smart-Home-Steuerung und Touchdisplay (manuelle Führung)
Vollwärmeschutz mit 16 cm Dämmstärke, stufenweise in 2012, 2014 und 2020.
Dazu zählen unter anderem der in den Jahren 2012, 2014 und 2020 stufenweise erfolgte Vollwärmeschutz sowie die umfassende Abdichtung und Dämmung des Untergeschosses
Dreifach verglaste Fenster mit Sicherheitsverglasung und Sicherheitsbeschlägen, zudem mit komfortablen Fliegengittern sowie einer praktischen Spaltlüftungsfunktion
Plissees an den Fenstern - Elektrik teilweise erneuert
Fliesen & hochwertige Design-PVC-Bodenbeläge
Zwei Wasseranschlüsse im Garten - Garage mit Wallbox für Elektrofahrzeuge
Dachboden isoliert- Zusätzliches Ausbaupotenzial bietet der Dachboden:
Die erforderlichen Anschlüsse sind bereits vorhanden und schaffen gute Voraussetzungen für einen möglichen Ausbau zu zusätzlichem Wohnraum.Energetisch ist dieser Bereich durch eine Zwischensparendämmung sowie eine aufliegende Geschossdeckendämmung aus Glaswolle bereits hervorragend isoliert. Der finale Ausbau und die Begehbarkeit können nach eigenen Vorstellungen individuell gestaltet werden – eine attraktive Perspektive für zusätzliche Wohnraumerweiterungen.

Objektnummer: 26171273 - 66773 Schwalbach

Alles zum Standort

Schwalbach präsentiert sich als bodenständiger, hervorragend angebundener Wohnstandort mit angenehmer Nähe zu Saarlouis und dem regionalen Arbeitsmarkt. Der Ort verbindet ein ruhiges, suburbanes Umfeld mit einer alltagsnahen Infrastruktur.

Im Ortsteil und seinem direkten Umfeld zeigt sich ein familienfreundliches Wohnumfeld mit gewachsener Nachbarschaft und kurzen Wegen im Alltag. Die Wohnlage zeichnet sich durch die seltene Kombination aus Waldrandruhe und einer exzellenten Verkehrsanbindung aus. Der Autobahnanschluss ist mit dem Auto in nur rund 5 Minuten erreichbar, was eine perfekte Anbindung an den regionalen Arbeitsmarkt und das Umland garantiert. Zudem bestehen komfortable Busverbindungen. Die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Lebens wie die Grundschule Schwalbach Hülzweiler, der Laurentius-Kindergarten sowie weiterführende Schulen, Hausarztpraxis, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten sind schnell erreichbar und befinden sich im direkten Umfeld der Gemeinde.
Die ausgedehnten Waldflächen rund um Schwalbach betten den Wohnstandort naturnah ein und sorgen für eine spürbare Ruhe sowie einen hohen Erholungswert direkt vor der Haustür.

Objektnummer: 26171273 - 66773 Schwalbach

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26171273 - 66773 Schwalbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marie-Louise Frank

Großer Markt 4, 66740 Saarlouis
Tel.: +49 6831 - 98 63 23 0
E-Mail: saarlouis@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com