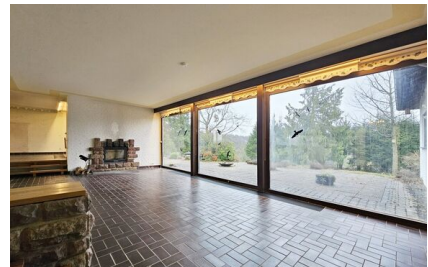


66822 Lebach
Stadtteil: Eidenborn
Saarlouis
Saarland

EXPOSÉ



verkauft Großzügiger Bungalow in ruhiger Lage ...

Preis: 499.000 €
Wohnfläche ca.: 235 m²
Grundstück ca.: 1.418 m²
Haustyp: Bungalow
Provision: 3,57%, Provisionspflichtig: ja

Immobilien-Partner-Saarland GmbH
Kreisstr. 8
66271 Kleinblittersdorf



Objektbeschreibung:

Der großzügige Bungalow aus dem Baujahr 1974 liegt auf einem ca. 1.418 m² großen Grundstück. Mit einer Wohnfläche von rund 235 m² inklusive Terrassen bietet die Immobilie viel Platz zum Wohlfühlen und eignet sich ideal für Familien, Paare oder alle, die großzügiges Wohnen in ruhiger Umgebung schätzen. Der Eingangsbereich empfängt mit einer geräumigen Diele, Garderobe und Gäste-WC. Von hier aus öffnet sich der große, lichtdurchflutete Wohnbereich mit Kamin und einem schönen Blick auf die Terrasse und in den Garten. Der angrenzende Essbereich hat Zugang zu einer weiteren, kleineren Terrassenfläche sowie zum Garten. In diesem Bereich ist auch die Küche angeordnet, wodurch kurze Wege und ein angenehmer Wohnfluss entstehen. Auf der gegenüberliegenden Seite des Bungalows befinden sich insgesamt fünf Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Eines der Schlafzimmer verfügt über ein angrenzendes Ankleidezimmer, das zusätzlichen Komfort und Stauraum bietet. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein modernes Hauptbadezimmer sowie ein separates Duschbad. Das Haupt-Bad wurde ca. 2018 modernisiert und ist mit einer begehbaren Badewanne mit Tür, einer ebenerdigen Dusche sowie Fußbodenheizung ausgestattet und ergibt somit hohen Wohnkomfort. Ein Innen- und Außenkamin schafft eine behagliche Atmosphäre zu jeder Jahreszeit. Die Terrasse ist mit einer neuwertigen elektrischen Markise ausgestattet und lädt zum entspannten Verweilen im Freien ein. Der freigiebige Garten bietet viel Platz für Erholung, Freizeit und individuelle Gestaltung. Der voll unterkellerte Bereich erweitert das Nutzungsspektrum der Immobilie erheblich. Hier stehen unter anderem eine Sauna, ein Partyraum sowie ein Kellerraum mit integriertem Kühlraum zur Verfügung.

Technische Daten und Ausstattung

- Heizungsanlage: Ölzentralheizung inkl. Warmwasser, erneuert 2018
- Fenster: Kunststofffenster mit Doppelverglasung, überwiegend Baujahr 2017 (Wohnzimmer Baujahr 1974)
- Dach und Versorgungsleitungen: Baujahr 1974
- Doppelgarage mit elektrisch betriebenen Toren (erneuert ca. 2018)
- Glasfaseranschluss vorhanden
- BWT-Wasserfilteranlage im Keller zur Verbesserung der Wasserqualität und zum Schutz der Rohrleitungen

- Lage:** Die Immobilie befindet sich in ruhiger und naturnaher Wohnlage im Lebacher Stadtteil Eidenborn. Der Ortsteil zeichnet sich durch eine gewachsene dörfliche Struktur, ein angenehmes Wohnumfeld und eine hohe Lebensqualität aus. Umgeben von Feldern, Wiesen und Wäldern bietet die Lage ideale Voraussetzungen für Naturliebhaber, Ruhesuchende und Familien. Trotz der idyllischen Umgebung ist die Anbindung an die Kernstadt Lebach sehr gut. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie gastronomische Angebote sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Auch das nahegelegene Saarlouis und Saarbrücken sind dank guter Verkehrsanbindungen schnell zu erreichen. Die Region bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, darunter Spazier- und Radwege sowie Sport- und Vereinsangebote in der Umgebung. Insgesamt überzeugt die Lage durch eine gelungene Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Erreichbarkeit urbaner Infrastruktur.
- Provision:** Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch die Beauftragung der Maklertätigkeit in Textform (z.B. E-Mail mit Bestätigung der gewollten Inanspruchnahme) zustande. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) jeweils in Höhe von 3 % zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils geltender Höhe, derzeit also insgesamt 3,57 % des Kaufpreises einschließlich Umsatzsteuer bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Immobilien-Partner-Saarland GmbH und ggf. deren Beauftragte erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB). Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.
- Anmerkung:** Die von uns gemachten Informationen beruhen auf Angaben des Verkäufers bzw. der Verkäuferin. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Ein Zwischenverkauf und Irrtümer sind vorbehalten.
- AGB:** Wir weisen auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen hin. Durch weitere Inanspruchnahme unserer Leistungen erklären Sie die Kenntnis und Ihr Einverständnis.



Eingangsbereich



Wohnbereich



Terrassen



Terrasse



Essbereich mit Zugang zur kleinen Terrasse und Garten



Wohnbereich



Kleine Terrasse mit Kamin



Küche



Flurbereich Zimmer



Zimmer



Zimmer



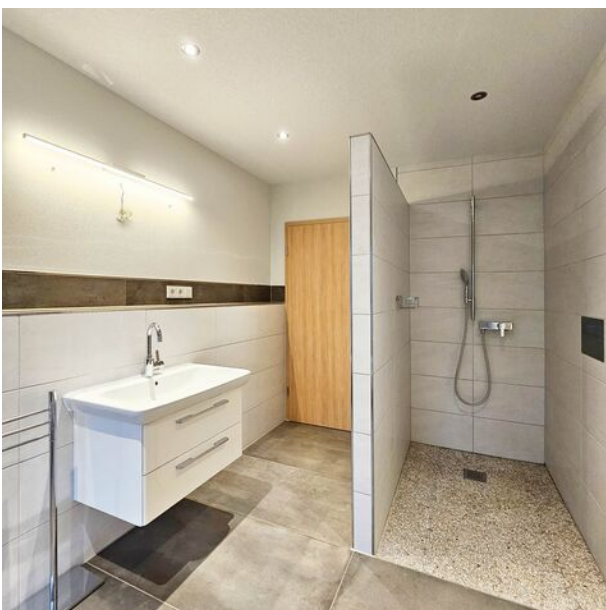
Zimmer



Zimmer mit Ankleidebereich



Badezimmer



Badezimmer



Duschbad



Partyraum



Kellerraum mit Kühlraum



Kellerraum



Garten



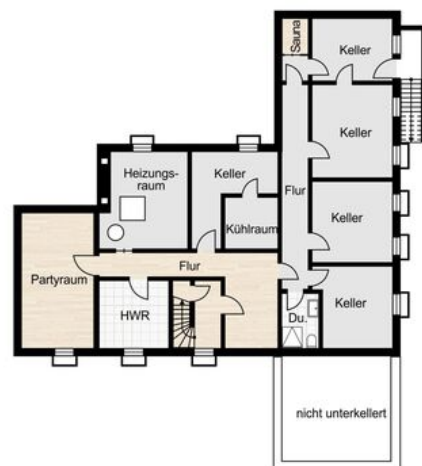
Terrasse und Garten



Straßenansicht



Erdgeschoss



Kellergeschoss

