

# EXPOSÉ



## \*neuer Preis\* Einfamilienhaus mit ELW in Lebach

|                 |                                 |
|-----------------|---------------------------------|
| Preis:          | 220.000 €                       |
| Wohnfläche ca.: | 155 m <sup>2</sup>              |
| Grundstück ca.: | 326 m <sup>2</sup>              |
| Haustyp:        | Einfamilienhaus                 |
| Provision:      | 3,57 %, Provisionspflichtig: ja |



**Objektbeschreibung:**

Diese gepflegte Immobilie in massiver Bauweise wurde im Jahr 1981 errichtet und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 155 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für unterschiedlichste Wohnkonzepte. Das Haus steht auf einem 326 m<sup>2</sup> großen Grundstück und überzeugt durch eine durchdachte Aufteilung sowie zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten durch eine integrierte Einliegerwohnung. Das Gebäude ist teilweise unterkellert und bietet dadurch zusätzliche Nutz- und Abstellflächen. Beheizt wird die Immobilie über eine Gas-Heizung aus dem Jahr 2013. Für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt zudem ein Kamin mit neuer Zulassung, der insbesondere in den kälteren Monaten für gemütliche Stunden sorgt. Das Dach ist gedämmt und stammt ebenso wie die Fassade aus dem Baujahr. Die verbauten Holzfenster mit zweifacher Verglasung entsprechen ebenfalls dem Baujahr der Immobilie. Auch die Versorgungsleitungen befinden sich im ursprünglichen Zustand des Baujahres. Im Außenbereich bietet das Grundstück weitere praktische Ausstattungsmerkmale. Zwei Markisen – davon eine elektrisch betrieben – sorgen auf der Terrasse für angenehmen Sonnenschutz. Für Fahrzeuge stehen sowohl eine Garage als auch ein zusätzlicher Carport zur Verfügung, sodass ausreichend Stellmöglichkeiten vorhanden sind. Insgesamt handelt es sich um eine solide gebaute Immobilie mit vielseitigem Nutzungspotenzial, die sich sowohl für Familien als auch für Käufer eignet, die Wohnen und Vermieten miteinander kombinieren möchten.

**Lage:**

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage der Stadt Lebach im Landkreis Saarlouis. Die Stadt liegt zentral im Saarland und bietet eine gute Kombination aus naturnahem Wohnen und einer gut ausgebauten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen sowie Kindergärten sind in kurzer Zeit erreichbar und decken den täglichen Bedarf umfassend ab.

Lebach verfügt zudem über ein vielfältiges Freizeit- und Naherholungsangebot. Die umliegenden Wälder und Grünflächen laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Freien ein. Besonders bekannt ist die Stadt auch für ihren traditionsreichen Wochenmarkt, der regelmäßig Besucher aus der gesamten Region anzieht.

Durch die gute Verkehrsanbindung sind umliegende Städte wie Saarlouis, Dillingen und die Landeshauptstadt Saarbrücken sowohl mit dem Auto als auch

mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Insgesamt bietet die Lage eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und einer angenehmen Umgebung.

**Provision:**

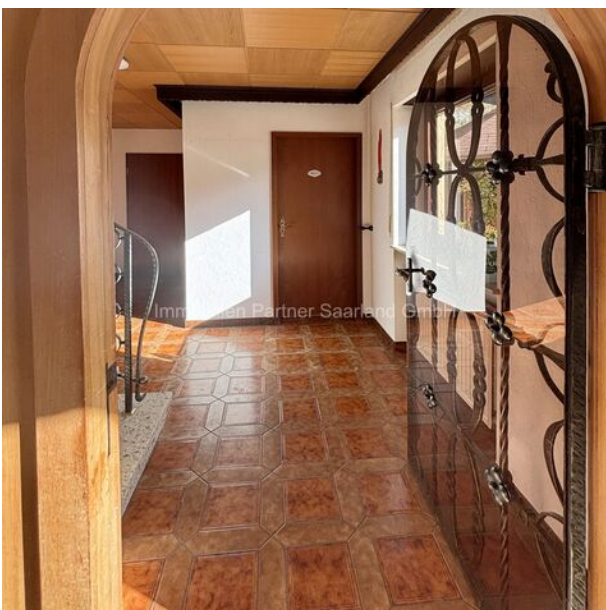
Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch die Beauftragung der Maklertätigkeit in Textform (z.B. E-Mail mit Bestätigung der gewollten Inanspruchnahme) zustande. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung 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.



Eingangsbereich EG



Separater Zugang EG



Eingangsbereich EG



Zimmer EG



Wohnbereich mit Zugang zum Balkon EG



Wohnbereich mit Zugang zum Balkon EG



Balkon



Küche EG



Duschbad EG



Treppenaufgang OG



Zimmer mit Zugang zur Terrasse OG



Terrasse



Treppenaufgang DG



Zimmer DG



Zimmer DG



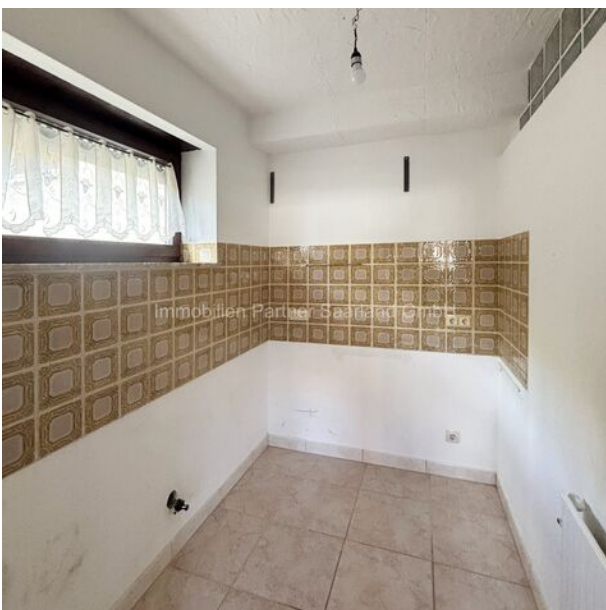
Badezimmer DG



Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse und Garten ELW



Terrasse



Küche ELW



Badezimmer ELW



Terrasse und Garten



Straßenansicht



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

