

EXPOSÉ



Einfamilienhaus in Schwalbach

Preis: 249.000 €
Wohnfläche ca.: 100 m²
Grundstück ca.: 1.062 m²
Provision: 3,57%, Provisionspflichtig: ja

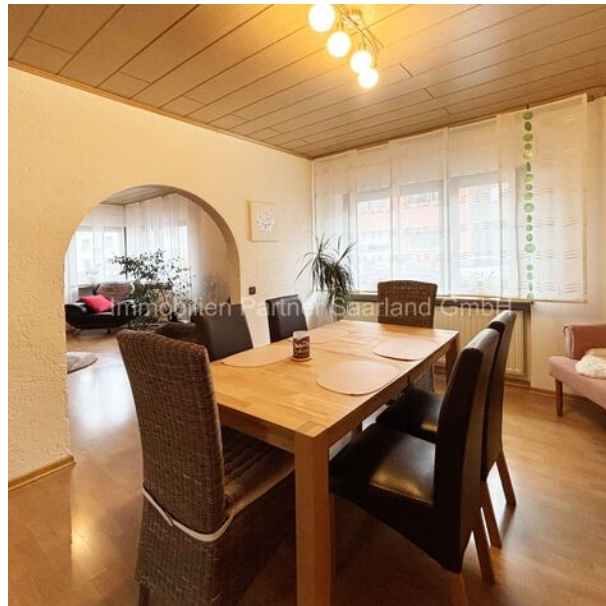


- Objektbeschreibung:** Dieses Wohnhaus aus ca. 1930 wurde in massiver Bauweise errichtet und bietet auf rund 100 m² Wohnfläche eine gut nutzbare Grundlage für individuelles Wohnen. Es steht auf einem großzügigen Grundstück mit etwa 1.062 m², das durch seine nahezu ebene Beschaffenheit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – ob für Garten, Freizeit oder zusätzliche Stellflächen. Auch die Errichtung eines Carports lässt sich hier problemlos umsetzen. Im Laufe der Jahre wurden bereits verschiedene Maßnahmen durchgeführt: Die Gasheizung wurde 2019 erneuert, das Dach stammt aus dem Jahr 2003 und die Versorgungsleitungen für Gas, Wasser und Strom wurden 1989 verlegt. Die vorhandenen doppelt verglasten Holzfenster fügen sich stimmig in den Charakter des Hauses ein. Zusätzlichen Spielraum bietet das Dachgeschoss, in dem sich zwei Räume befinden, die noch ausgebaut werden können. So besteht die Möglichkeit, die Wohnfläche bei Bedarf zu erweitern und den vorhandenen Raum individuell zu gestalten. Die Immobilie bietet Raum für eigene Ideen und kann sich an unterschiedliche Wohnbedürfnisse anpassen.
- Lage:** Die Immobilie befindet sich in Schwalbach, einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im Saarland. Das Umfeld ist überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt und bietet eine angenehme Mischung aus Wohnen im Grünen und alltagsnaher Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie ärztliche Versorgung sind in der näheren Umgebung vorhanden und teils in wenigen Minuten erreichbar. Durch die gute Anbindung an das regionale Straßennetz sind auch umliegende Orte sowie die Städte Saarlouis und Saarbrücken zügig zu erreichen. Dies macht den Standort sowohl für Berufspendler als auch für Familien interessant. Gleichzeitig bieten sich in der Umgebung verschiedene Möglichkeiten zur Naherholung, etwa durch Spazier- und Radwege in der Natur. Insgesamt handelt es sich um eine Lage, die durch ihre ruhige Wohnatmosphäre und die dennoch gute Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen überzeugt.
- 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



Essbereich EG



Wohnbereich EG



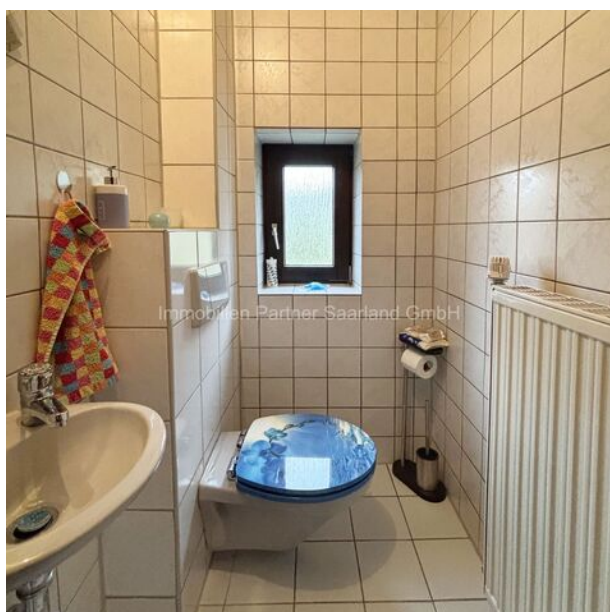
Küche EG



Zimmer EG



Duschbad EG



WC EG



Zimmer DG



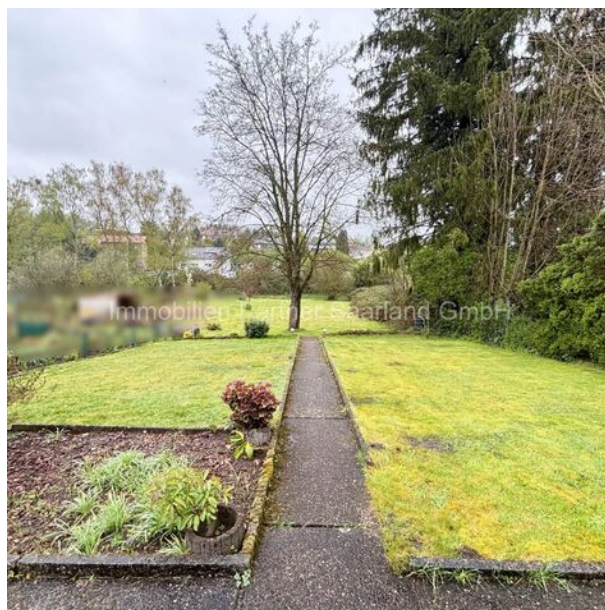
Zimmer DG



Rückansicht und Garten



Rückansicht und Garten



Garten

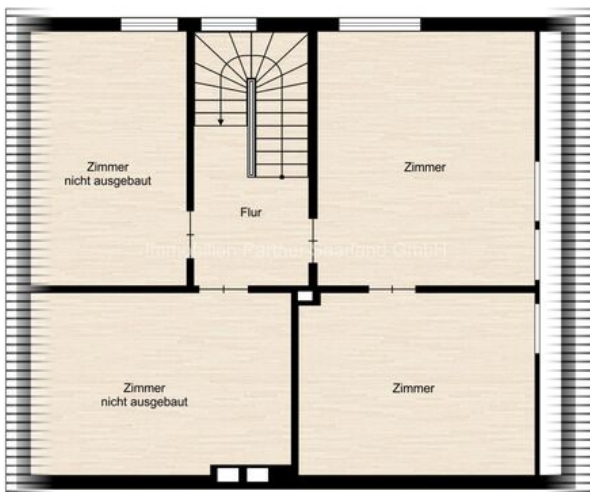


Garten



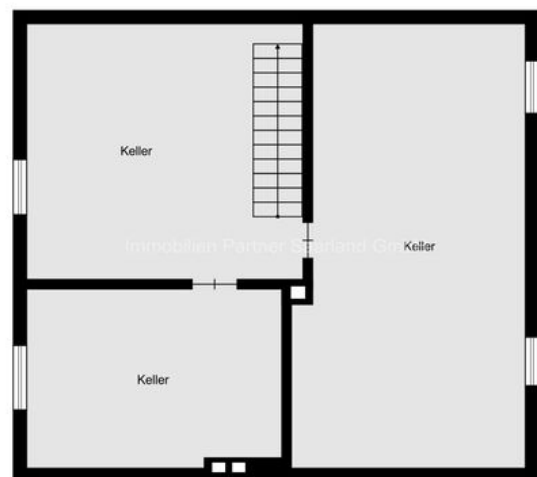
Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben.

Erdgeschoss



Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben.
Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen. Die hier abgebildeten
Texturen und Farben sind beispielhaft eingesetzt. Die tatsächlichen Gegebenheiten können abweichen.

Dachgeschoss



Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben.
Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen. Die hier abgebildeten
Texturen und Farben sind beispielhaft eingesetzt. Die tatsächlichen Gegebenheiten können abweichen.

Kellergeschoss

