

Exposé

Einfamilienhaus in Lebach

**PROVISIONSFREI: Einziehen & Genießen! 170 m² |
Sauna | Grill-Kota**



Objekt-Nr. OM-453732

Einfamilienhaus

Verkauf: **265.000 €**

Ansprechpartner:
Christian Marbert

66822 Lebach
Saarland
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	491,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Stellplätze	2
Wohnfläche	170,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein großzügiges, einseitig angebautes Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Thalexweiler (Stadtteil von Lebach). Da wir den Verkauf privat abwickeln, sparen Sie die komplette Maklerprovision (ca. 10.000 €)!

Das Haus bietet mit 170 m² Wohnfläche enorm viel Platz und Potenzial. Durch die Aufteilung mit Küche und Bad auf jeder Etage eignet es sich hervorragend für Familien, als Mehrgenerationenhaus oder für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Das Objekt steht leer und kann kurzfristig übernommen werden.

Außenbereich:

Ehrlich gesagt wartet hier ein Projekt auf Sie. Der Garten und die Flächen hinter dem Haus brauchen Pflege und einen grünen Daumen. Die Fläche der ehemaligen Garage bietet aber eine super Basis für Stellplätze oder eine neue Garage.

Transparenz beim Preis:

Das Haus wurde von Fachleuten auf über 315.000 € geschätzt (Marktwertschätzung). Wir bieten es hier bewusst für 265.000 € an. Dieser deutliche Preisnachlass ist unser Zugeständnis an den aktuellen Zustand des Außenbereichs. So bleibt Ihnen genügend finanzieller Puffer, um den Garten nach Ihren Wünschen zu gestalten.

Eckdaten:

Kaufpreis: 265.000 € (provisionsfrei)

Wohnfläche: ca. 170 m²

Grundstück: 491 m²

Zimmer: 6 Zimmer, 2 Küchen, 2 Bäder

Baujahr: 1968 (energetisch modernisiert 2008)

Energetische Daten (laut Energieausweis):

- Art des Ausweises: Bedarfsausweis
- Endenergiebedarf: 142,25 kWh/(m²·a)
- Effizienzklasse: E
- Wesentliche Energieträger: Heizöl & Solarthermie
- Heizung: Modernisiert 2005, unterstützt durch Solarthermie zur Warmwasserbereitung

Wellness & Garten:

Entspannen Sie in der eigenen Blockbohlen-Sauna (4 m²) oder erleben Sie gemütliche Abende in der hochwertigen finnischen Grill-Kota „Luxus Spezial“ (9,2 m²) im Garten.

Nachhaltigkeit:

Solarthermie zur Warmwasserbereitung und ein Regenwassersystem mit 5.000-Liter-Zisterne.

Gemütlichkeit:

Ein Kaminofen im Wohnzimmer sorgt für behagliche Wärme.

Technik:

Glasfaserausbau im Wohngebiet ist im Gange; Sat- und Netzwerkverkabelung vorhanden.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Wichtige Verkaufskonditionen:

Wir suchen Käufer, die einen klaren und unkomplizierten Abschluss suchen.

KEIN Mietkauf / KEINE Vermietung / KEINE Ratenzahlung.

Verkauf nur gegen gesicherte Finanzierung oder entsprechenden Kapitalnachweis.

Bitte keine Makleranfragen!

Kontakt:

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann schreiben Sie uns eine Nachricht mit Ihrem Namen und Ihrer Telefonnummer. Wir vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Lage

Thalexweiler besticht durch seine ruhige Lage und die unmittelbare Nähe zur Wander- und Erholungsregion Schaumberg (Tholey).

Ein Discounter ist fußläufig erreichbar.

Die Autobahnanbindung (A1) erreichen Sie in wenigen Minuten.

Kindergarten und weiterführende Schulen befinden sich im nahen Lebach bzw. den umliegenden Ortsteilen (sehr gute Anbindung).

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	142,25 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Küche EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Bad EG



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Flur OG



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Bad OG

Exposé - Galerie



Sauna



Sauna innen

Exposé - Galerie

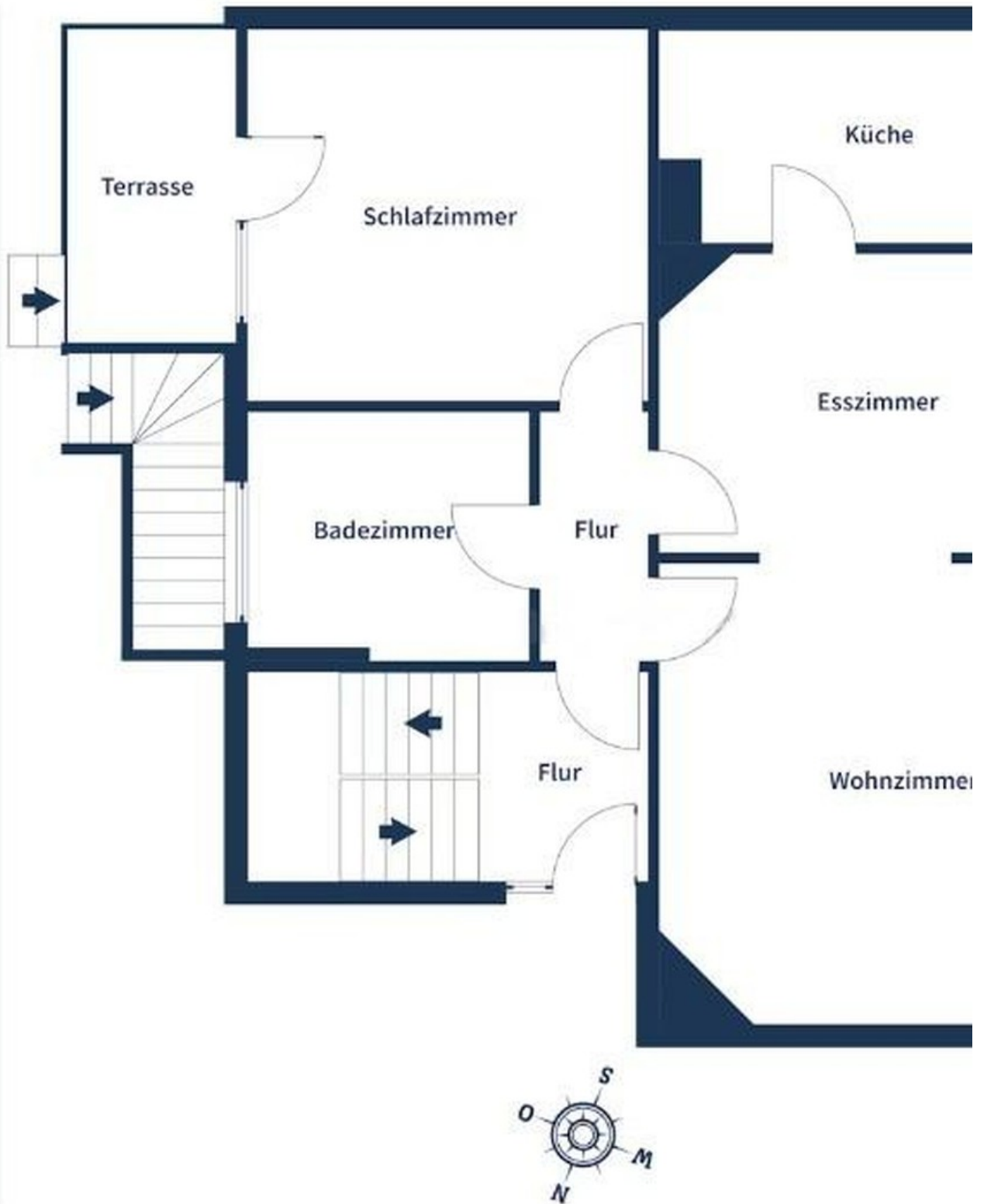


Grillkota



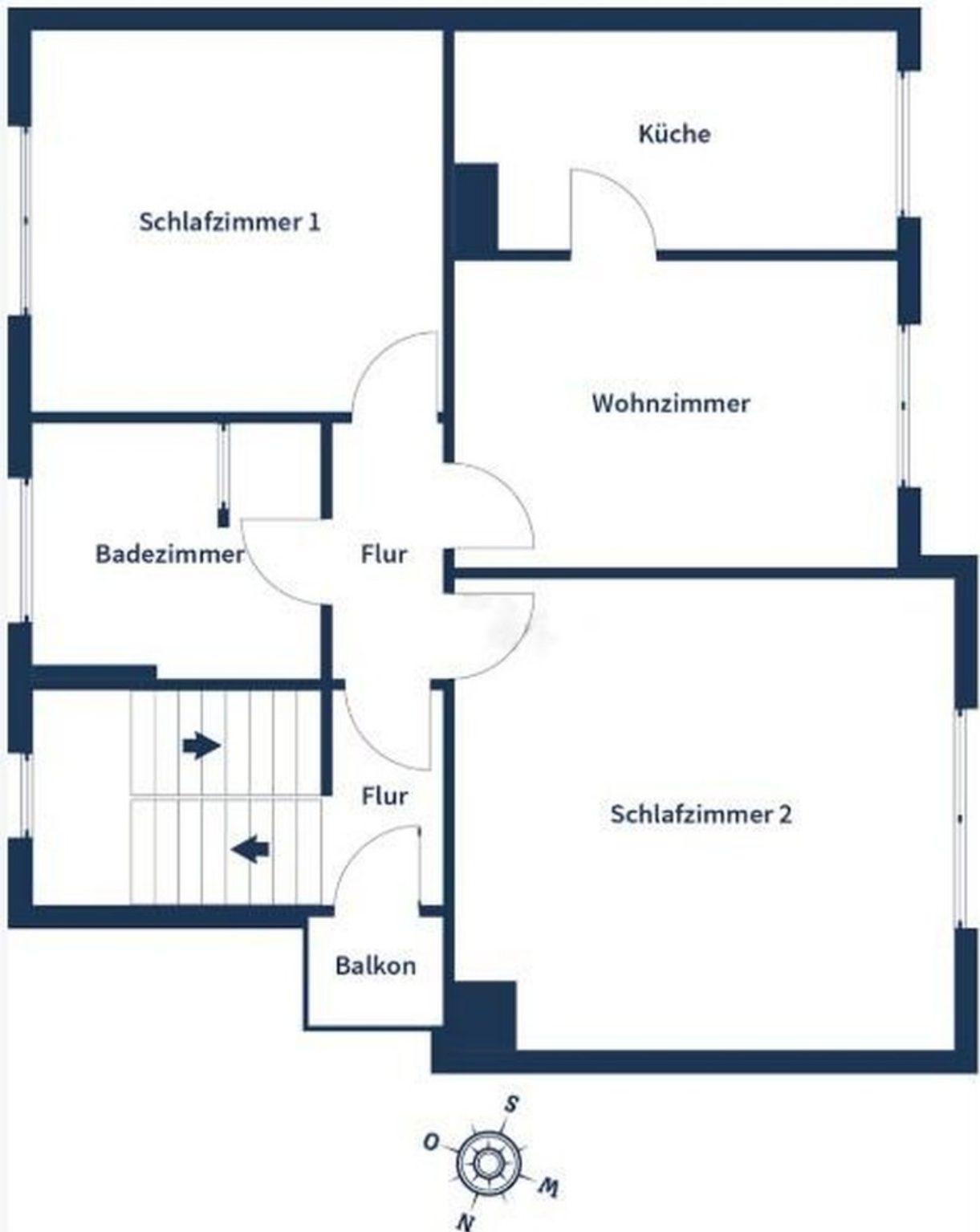
Grillkota innen

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG