

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Schmelz

**Exklusiver freistehender Bungalow mit  
Einliegerwohnung, Fernblick, Doppelgarage & großem  
Garten**



Objekt-Nr. **OM-468772**

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **440.000 €**

Ansprechpartner:  
Sven Zappel

Krappelroth 29  
66839 Schmelz  
Saarland  
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	769,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	240,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	7
Energieträger	Öl	Heizung	Ofenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das freistehende Bungalow wurde in massiver Bauweise errichtet und überzeugt durch seine hochwertige Bauqualität, den ausgezeichneten Pflegezustand sowie zahlreiche umfassende Modernisierungen. Auf einem 769 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet das Haus rund 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche und vereint großzügiges Wohnen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Besonders hervorzuheben ist das außergewöhnlich großzügige Wohn- und Esszimmer mit rund 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche, das durch seine großen Fensterflächen viel Tageslicht bietet und eine helle, offene Wohnatmosphäre schafft. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine vollständig separate Einliegerwohnung mit eigenem Eingang, eigener Terrasse und eigenem Garten. Dadurch eignet sich das freistehende Bungalow ideal für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

In den vergangenen Jahren wurden nahezu alle wesentlichen Bereiche des Hauses umfassend modernisiert. Dazu gehören unter anderem die Elektrik, die Heizungsanlage, die Bäder, Teile der Wasserleitungen, die Drainage, die Kellerbereiche, die Außenanlagen sowie die Dachwartung und Dachdämmung. Dadurch präsentiert sich das Haus in einem ausgezeichneten Zustand und kann ohne nennenswerten Renovierungsaufwand sofort bezogen werden.

Ein besonderes Highlight ist die maßgefertigte Design-Einbauküche in weißem Hochglanz mit großer Kochinsel, praktischen Apothekerschränken und hochwertigen Siemens-Einbaugeräten. Das großzügige Badezimmer mit Whirlpool sowie der hochwertige Hark-Kaminofen mit Edelstahlschornstein schaffen eine stilvolle und gemütliche Wohnatmosphäre.

Auch technisch ist das freistehende Bungalow hervorragend ausgestattet. Neben einer modernen Heizungsanlage verfügt das Haus über elektrische Rollläden, LAN-Anschlüsse in den Wohnräumen sowie eine Solarthermieanlage zur Warmwasserbereitung. Zusätzlich besteht Ausbaupotenzial im Dachgeschoss, wodurch bei Bedarf weitere Wohnfläche geschaffen werden kann.

Der Außenbereich bietet zwei sonnige Terrassen, zwei separate Gartenbereiche sowie einen liebevoll angelegten Grillplatz – ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden mit Familie und Freunden. Eine Doppelgarage sowie bis zu sieben Stellplätze auf dem eigenen Grundstück bieten auch für größere Familien oder Besucher ausreichend Platz.

Ein weiterer besonderer Vorteil ist die außergewöhnlich umfangreiche Dokumentation des Hauses. Sämtliche Modernisierungsmaßnahmen wurden sorgfältig dokumentiert. Zahlreiche Rechnungen, Belege und Unterlagen werden an den Käufer übergeben und ermöglichen eine transparente Nachvollziehbarkeit aller Investitionen.

Dieses freistehende Bungalow vereint hochwertige Bauqualität, moderne Ausstattung, großzügige Platzverhältnisse, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eine außergewöhnlich ruhige Wohnlage zu einem Gesamtpaket, das nur selten am Markt angeboten wird.

## Ausstattung

Der freistehende Bungalow überzeugt durch seinen hervorragenden Pflegezustand, eine exklusive Ausstattung sowie zahlreiche Modernisierungen. In den vergangenen Jahren wurden nahezu alle wesentlichen Bereiche des Hauses umfassend erneuert. Dazu zählen unter anderem die Elektrik, die Heizungsanlage, die Bäder, Teile der Wasserleitungen, die Kellerbereiche, die Außenanlagen, die Drainage, die Terrassen sowie die Dachwartung und Dachdämmung. Dadurch präsentiert sich der freistehende Bungalow in einem ausgezeichneten Zustand und kann ohne nennenswerten Renovierungsaufwand sofort bezogen werden.

Ein besonderer Vorteil des freistehenden Bungalows ist seine Bauweise. Da das Gebäude vollständig freisteht, besteht keinerlei direkte Verbindung zu einem Nachbarhaus. Dadurch genießen Sie ein hohes Maß an Privatsphäre, Ruhe und Wohnqualität. Auch gegenüber befindet sich keine direkte Wohnbebauung, wodurch das Grundstück besonders offen wirkt und die Wohnräume den ganzen Tag über von viel Tageslicht profitieren.

Der freistehende Bungalow verfügt über eine großzügige Hauptwohnung sowie eine vollständig separate Einliegerwohnung mit eigenem Eingang und eigenem Außenbereich. Dadurch eignet

sich das Haus ideal für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Ein besonderes Highlight ist die maßgefertigte Design-Einbauküche in weißem Hochglanz mit großer Kochinsel, praktischen Apothekerschränken und hochwertigen Siemens-Einbaugeräten. Sie bietet viel Stauraum und verbindet modernes Design mit höchster Funktionalität. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen das großzügige Badezimmer mit Whirlpool sowie ein hochwertiger Hark-Kaminofen, der an kalten Tagen eine angenehme und gemütliche Wohnatmosphäre schafft.

Zur technischen Ausstattung gehören unter anderem eine moderne Heizungsanlage, elektrische Rollläden, LAN-Anschlüsse in den Wohnräumen sowie eine Solarthermieanlage zur Warmwasseraufbereitung. Die Anlage ist bereits installiert und kann nach dem Austausch des Pufferspeichers mit geringem Aufwand wieder vollständig genutzt werden.

Auch der Außenbereich überzeugt mit zwei sonnigen Terrassen, zwei privaten Gartenbereichen und einem großzügigen Garten mit viel Platz zum Entspannen, Spielen oder für gesellige Grillabende. Eine Doppelgarage sowie bis zu sieben Stellplätze auf dem eigenen Grundstück bieten zusätzlichen Komfort.

Ein weiterer großer Pluspunkt ist die außergewöhnlich umfangreiche Dokumentation des freistehenden Bungalows. Sämtliche Modernisierungsmaßnahmen wurden sorgfältig dokumentiert. Drei Ordner mit Rechnungen, Belegen und Unterlagen werden an den Käufer übergeben und ermöglichen eine transparente Nachvollziehbarkeit aller Investitionen.

Der freistehende Bungalow vereint einen ausgezeichneten Pflegezustand, moderne Haustechnik, eine exklusive Ausstattung, viel Privatsphäre und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten zu einem Gesamtpaket, das in dieser Form nur selten am Markt zu finden ist.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

- \* Sofort verfügbar – einem zeitnahen Einzug steht nichts im Wege.
- \* Provisionsfreier Verkauf direkt durch den Eigentümer – persönliche Betreuung, schnelle Kommunikation und keine zusätzlichen Maklerkosten.
- \* Umfangreiche Dokumentation vorhanden, einschließlich Energieausweis, Grundrissen sowie drei Ordnern mit Rechnungen und Nachweisen zu den durchgeführten Modernisierungen.
- \* Die Immobilie eignet sich ideal als Familienhaus, Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.
- \* Ein Mietkauf ist bei entsprechender Bonität und nach individueller Vereinbarung der Vertragskonditionen grundsätzlich möglich.
- \* Besichtigungstermine sind nach Vereinbarung flexibel möglich – auch kurzfristig.
- \* Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Irrtümer, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Bitte immer über whats App anrufen da ich Anrufe über die Standardleitung nicht sehe .  
Telefonisch über whats App werden alle Besichtigungen vereinbart . +49 156 78398893

## Lage

Das freihstehende Bungalow befindet sich in einer der ruhigsten und gepflegtesten Wohnlagen von Schmelz. Das Wohngebiet ist geprägt von einer angenehmen Nachbarschaft, viel Grün und einer entspannten Atmosphäre – ein Ort, an dem man zur Ruhe kommt und sich langfristig wohlfühlen kann.

Durch die erhöhte Lage genießt das Grundstück besonders viele Sonnenstunden und einen wunderschönen Weitblick über Schmelz. Vor allem die großzügige Terrasse lädt dazu ein, den

Tag bei beeindruckenden Sonnenuntergängen in entspannter Atmosphäre ausklingen zu lassen.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zum Wald, der in nur ca. 2 Gehminuten erreichbar ist. Von dort aus führen zahlreiche Wander- und Radwege durch die Natur und bieten ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder erholsame Stunden im Freien.

Trotz der ruhigen Lage erreichen Sie Supermärkte, Bäckereien und weitere Einkaufsmöglichkeiten in nur etwa 5 Minuten. Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken, Bushaltestellen sowie ein Kinderspielplatz befinden sich ebenfalls in kurzer Entfernung und sorgen für eine hohe Lebensqualität im Alltag.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	107,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

