NEUBAU / SCHMELZ-PRIMSWEILER

Ein Zuhause mit eigenem Südgarten

Zwei Doppelhaushälften in der ruhigen Seitenstraße Zur Sandgrube 2.



DIREKT VOM VERKÄUFER · PROVISIONSFREI

444.000 €

Technikfertiges Ausbauhaus

489.000 €

Bezugsfertige Haushälfte

Je Haushälfte inklusive Außenanlage und Carport.

BausatzhausPlus GmbH · Ytong Bausatzhaus Partner

Vom Esstisch in den Südgarten

Am Wochenende wandert der Frühstückstisch nach draußen. Auf der rund 35 m² großen Terrasse ist Platz für eine lange Tafel, dahinter beginnt der eigene Gartenbereich. Ein Zaun trennt die beiden Seiten.



Spielplatz gegenüber

Der Spielplatz liegt auf der anderen Straßenseite. Wer lieber eine größere Runde dreht, erreicht den Wald mit seinen vielen Wegen nach etwa acht Minuten zu Fuß.

Wege im Alltag

In Hüttersdorf gibt es die Kita Tabaluga und eine Grundschule. Für den Wocheneinkauf bietet sich Schmelz an. Auch Lebach, Saarwellingen und Saarlouis sind mit dem Auto erreichbar.

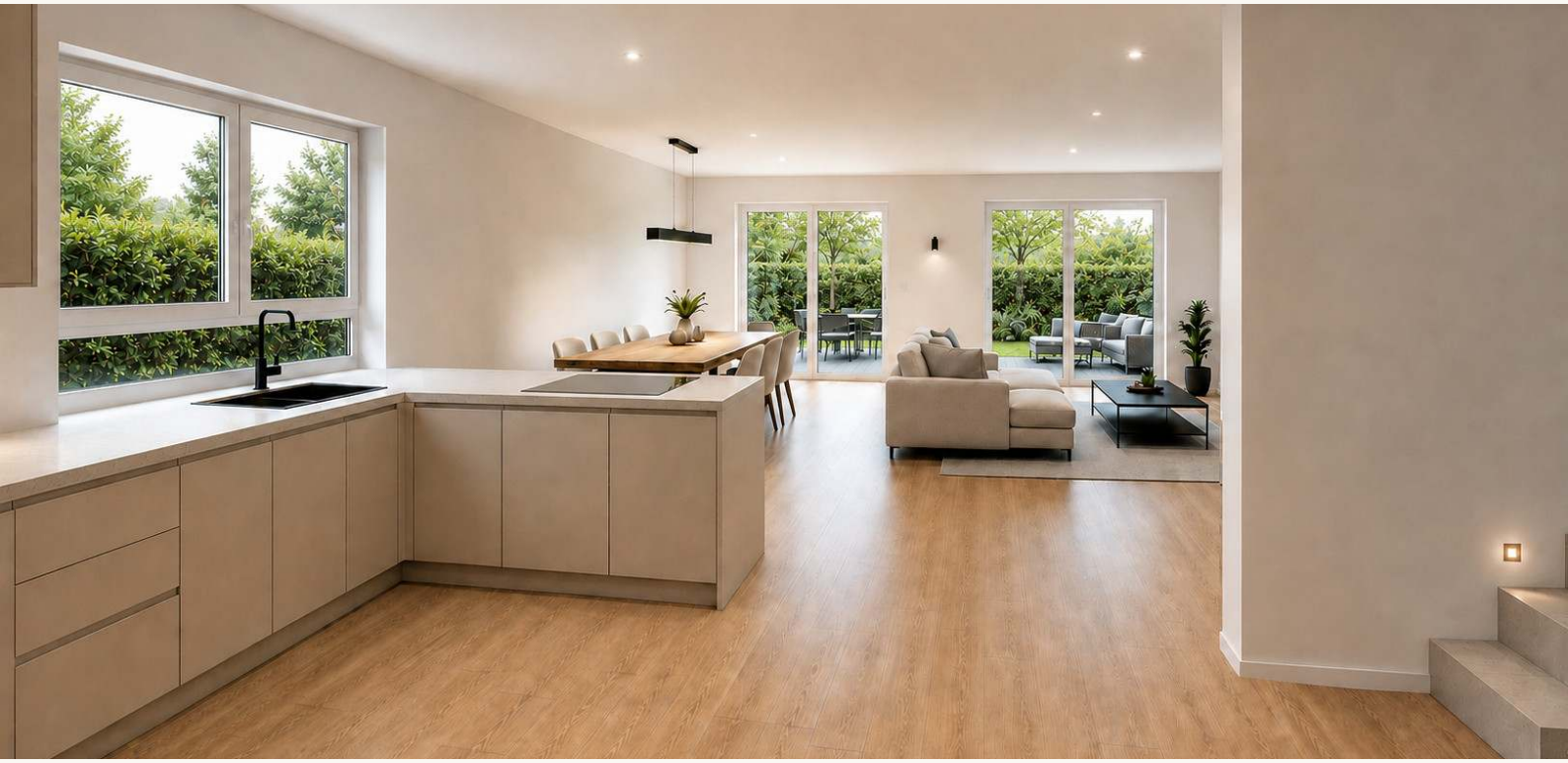
Zur Sandgrube 2, 66839 Schmelz-Primsweiler

Die ruhige Seitenstraße ist durch die Neubauten der vergangenen Jahre geprägt. Auf derselben Straßenseite stehen weitere neue Wohnhäuser.

Standort auf der Karte öffnen

Kita und Schulen der Gemeinde

Ein Raum für den ganzen Tag



Während in der Küche das Abendessen entsteht, bleibt der Esstisch in Gesprächsweite. Durch die bodentiefen Fenstertüren geht es von hier auf die Terrasse. Links umfasst der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich 46,36 m², rechts 45,36 m².



Arbeiten mit eigener Tür

Das 10 m² große Büro im Erdgeschoss lässt sich für ein Videogespräch schließen. Auch Gäste können hier übernachten.

Platz für den Alltag

Hauswirtschaftsraum und Gäste-WC liegen an der Diele. Oben bleiben die drei Schlafzimmer der Familie vorbehalten.

Einrichtungsbeispiel. Küche und Möbel bringen die Käufer selbst mit.

Doppelhaushälfte links

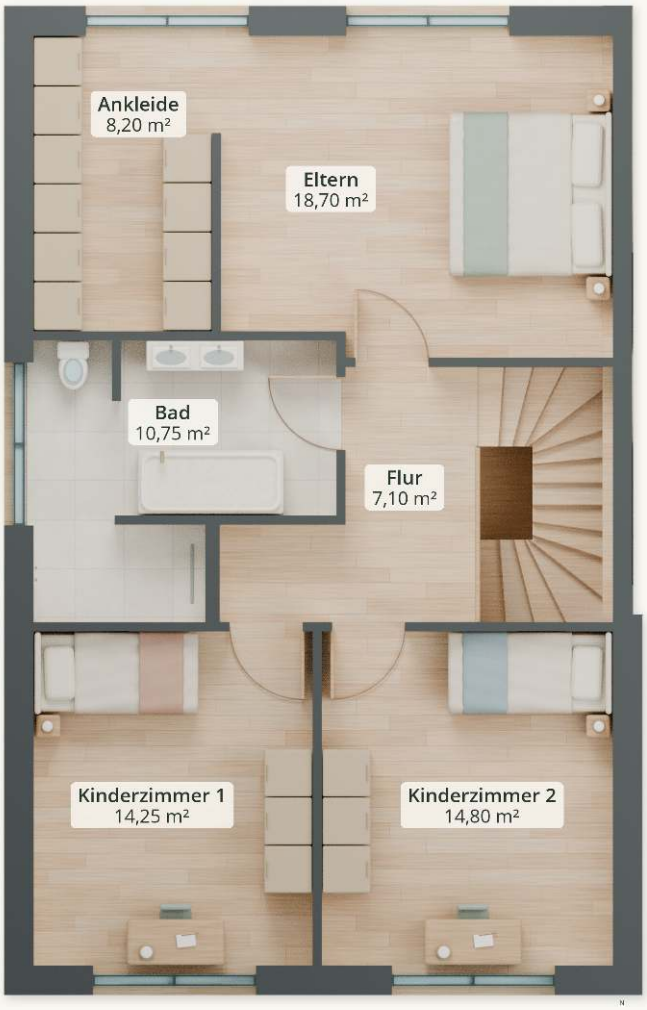
ca. 165,16 m²
Gesamtfläche inkl. halber Terrasse

ca. 425 m²
Zugeordneter Grundstücksbereich

Erdgeschoss



Obergeschoss



Die Räume im Erdgeschoss ergeben 73,86 m², im Obergeschoss 73,80 m². Von der ca. 35 m² großen Terrasse fließen 50 % (17,50 m²) in die angegebene Gesamtfläche ein. Der gemeinsam genutzte Technikraum mit 7,35 m² kommt separat hinzu und ist in keiner der beiden Summen enthalten.

Die Grundstücksangabe umfasst auch die überbaute Fläche. Das Grundstück bleibt ungeteilt. Mit jeder Einheit ist die Nutzung der ihr zugeordneten Grundstücksseite verbunden.

Raumflächen nach dem Architektenplan von Jörg Blaumeiser. Möblierung beispielhaft.

Doppelhaushälfte rechts

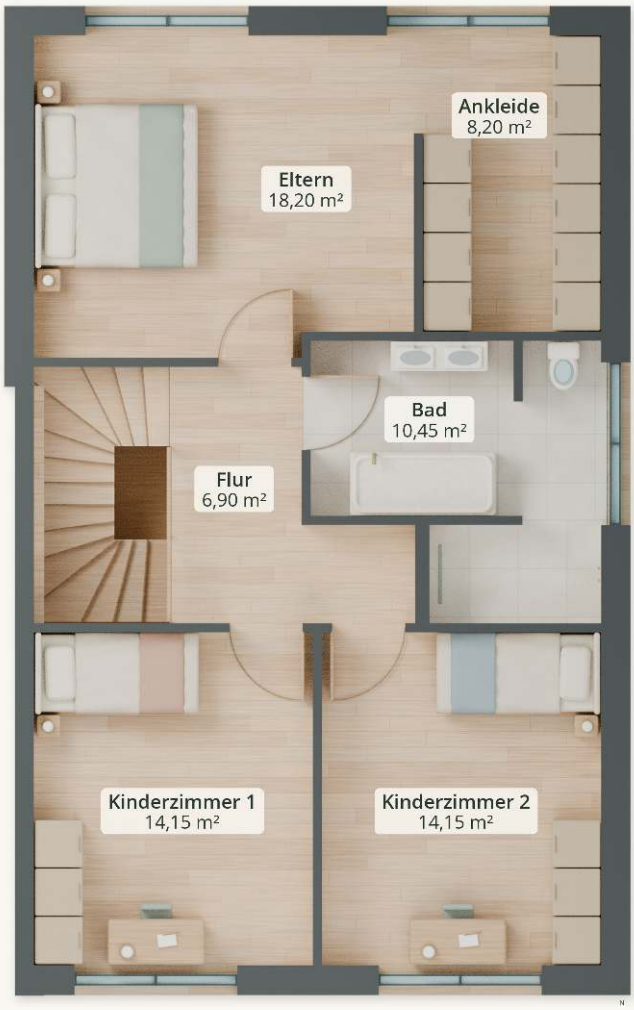
ca. 161,66 m²
Gesamtfläche inkl. halber Terrasse

ca. 545 m²
Zugeordneter Grundstücksbereich

Erdgeschoss



Obergeschoss



Die Räume im Erdgeschoss ergeben 72,11 m², im Obergeschoss 72,05 m². Von der ca. 35 m² großen Terrasse fließen 50 % (17,50 m²) in die angegebene Gesamtfläche ein. Der gemeinsam genutzte Technikraum mit 7,35 m² kommt separat hinzu und ist in keiner der beiden Summen enthalten.

Die Grundstücksangabe umfasst auch die überbaute Fläche. Das Grundstück bleibt ungeteilt. Mit jeder Einheit ist die Nutzung der ihr zugeordneten Grundstücksseite verbunden.

Raumflächen nach dem Architektenplan von Jörg Blaumeiser. Möblierung beispielhaft.

Ein Bad mit Platz für zwei





Familienbad im Obergeschoss



Gäste-WC im Erdgeschoss

Die Dusche allein misst mehr als 2,5 m². Eine separate Badewanne und das große Fenster machen das Familienbad zu einem Raum, in dem man sich auch am Morgen zu zweit gut bewegen kann.

Gleich nebenan liegen zwei Kinderzimmer sowie das Elternschlafzimmer mit eigener Ankleide. So bleibt der Schlafbereich frei von langen Schrankwänden.

Wärme aus Luft und Sonne





Symbolbild · Montage von Photovoltaikmodulen

Beide Haushälften werden massiv mit außenliegendem Wärmedämmverbundsystem gebaut. Geplant ist der Effizienzhaus-40-Standard. Die Ausstattung verbindet eine gut gedämmte Gebäudehülle mit Wärmepumpe und Solarstrom.

Heizung & Warmwasser	Luft-Wasser-Wärmepumpe von Viessmann mit zentraler Warmwasserbereitung. In den Räumen verteilt die Fußbodenheizung die Wärme.
Gemeinsamer Solarstrom	Für das gesamte Haus sind ca. 10 kWp Photovoltaik und ein Speicher mit ca. 10 kWh vorgesehen. Die Anlage versorgt die gemeinsame Wärmepumpe.
Fenster & Beschattung	Dreifachverglasung mit einem Ug-Wert von 0,5 W/(m²·K). Alle Fenster und Fenstertüren erhalten elektrisch betriebene Aluminiumrollläden.
Materialauswahl	Für den Bau sind Produkte deutscher Marken aus dem Baustoffhandel vorgesehen.
Außenbereich	Jede Haushälfte erhält einen Carport, Stellplatzfläche, gepflasterte Wege, eine Terrasse, einen Zaun und angelegte Grünflächen.

Wie möchten Sie einziehen?

Beide Ausbaustufen erhalten dieselbe fertige Außenanlage. Den Unterschied macht der Innenausbau. Die Preise gelten jeweils für die linke und die rechte Haushälfte.

BEZUGSFERTIG

489.000 €

Malerarbeiten, Bodenbeläge und Bäder sind bei Übergabe fertig. Sie planen Ihre Küche, stellen die Möbel auf und können einziehen.

- Innenausbau einschließlich Innentüren
- Sanitärobjekte und Armaturen montiert
- Außenanlage einschließlich Carport fertiggestellt

TECHNIKFERTIG

444.000 €

Estrich, Heizung und Elektrik sind bei Übergabe fertig. Sie wählen die Oberflächen und übernehmen folgende Arbeiten selbst.

- Trockenbaudecke im Obergeschoss
- Fliesen im Bad und Gäste-WC
- Sanitärendmontage einschließlich Objekten und Armaturen
- Innentüren, Malerarbeiten und Bodenbeläge

In beiden Kaufpreisen enthalten

Erschließung, Baunebenkosten und Hausanschlüsse sowie Carport, Stellplätze, Terrasse, Zaun, Pflasterarbeiten und Grünflächen. Die Außenanlagen werden durch den Verkäufer hergestellt.

Beide Haushälften sind verfügbar. Sie können Ihre Wunschseite oder das gesamte Haus direkt vom Verkäufer und provisionsfrei erwerben. Die persönlichen Kaufnebenkosten fallen zusätzlich an.

KfW 297 für das eigene Haus

Mit einem Förderdarlehen können Sie einen Teil des Kaufpreises zu KfW-Konditionen finanzieren. Den Rest decken Sie mit Eigenkapital und dem Darlehen Ihrer Bank.

MÖGLICHER FÖRDERKREDIT JE HAUSHÄLFTE

bis zu 100.000 €

Förderstufe Klimafreundliches Wohngebäude ohne QNG

Für wen kommt das infrage?

Für private Käufer, die eine neu errichtete Einheit erstmals erwerben und selbst bewohnen möchten. Die Familiengröße spielt bei diesem Programm keine Rolle. Bei Vermietung ist Programm 298 der entsprechende Förderweg.

Was gilt für dieses Projekt?

Geplant ist EH 40 ohne QNG-Zertifikat. Für die Förderung muss ein Energieeffizienz-Experte auch die Klimabilanz des Gebäudes über seinen Lebenszyklus bestätigen. Die Bestätigung zum Antrag steht noch aus. Das gilt für beide Ausbaustufen.

Konditionen im Rechenbeispiel

2,79 % Sollzins pro Jahr (2,83 % effektiv) bei zehn Jahren Zinsbindung. Wir rechnen mit einem tilgungsfreien ersten Jahr. Für 100.000 € zahlen Sie danach für den Förderanteil rund 380 € im Monat.

Sprechen Sie vor der Unterzeichnung des Kaufvertrags mit Ihrem Finanzierungspartner. Er prüft die Unterlagen und stellt den Förderantrag für Sie. Maßgeblich sind die Förderzusage und die dann geltenden Konditionen.

KfW 300 für Familien mit Kindern

Für eine Familie mit zwei minderjährigen Kindern kann ein größerer Teil des Kaufpreises über ein günstiges KfW-Darlehen laufen. Das macht sich in der monatlichen Rate bemerkbar.

BEISPIEL FÜR ZWEI KINDER

bis zu 170.000 €

bei bis zu 100.000 € zu versteuerndem Haushaltseinkommen



Passt das Programm zu Ihrer Familie?

Mindestens ein minderjähriges Kind lebt in Ihrem Haushalt. Die erworbene Einheit wird Ihr selbst genutztes Zuhause, an dem Sie mindestens zur Hälfte Eigentum erwerben. Vorhandenes Wohneigentum in Deutschland, auch anteilig, und eine frühere Förderung durch Baukindergeld schließen das Programm grundsätzlich aus.

Für Anträge im Jahr 2026 zählt das durchschnittliche zu versteuernde Haushaltseinkommen aus den Steuerbescheiden 2023 und 2024. Bei einem Kind liegt die Grenze bei 90.000 €, für jedes weitere kommen 10.000 € hinzu.

Wie viel kann gefördert werden?

Ohne QNG sind bei einem oder zwei Kindern bis zu 170.000 € möglich, bei drei oder vier Kindern bis zu 200.000 € und ab fünf Kindern bis zu 220.000 €. Die energetischen Nachweise sind auch hier erforderlich.

Konditionen im Rechenbeispiel

0,78 % Sollzins pro Jahr (0,78 % effektiv) bei zehn Jahren Zinsbindung. Nach einem tilgungsfreien ersten Jahr beträgt die Rate für den Förderanteil von 170.000 € rund 474 € im Monat.

Ihre Bank prüft, welcher Förderweg zu Ihnen passt. KfW 297 und KfW 300 sind für dieselbe Einheit Alternativen.

Was kostet das Haus im Monat?

Vier Beispiele für Selbstnutzer, jeweils mit 50.000 € Eigenkapital. Die Kaufnebenkosten werden zusätzlich aus eigenen Mitteln bezahlt.

Bezugsfertig

489.000 € Kaufpreis

439.000 € Kreditbedarf

Technikfertig mit Eigenleistung

444.000 € + 20.000 € Material*

414.000 € Kreditbedarf

Monatliche Kreditraten nach vollständiger Auszahlung

Ausbaustufe / Förderprogramm	KfW- und Bankkredit	Rate im 1. Jahr	Rate ab dem 2. Jahr[1]
Bezugsfertig KfW 297	100.000 € KfW 339.000 € Bank	1.815 €	**1.962 €**
Bezugsfertig KfW 300	170.000 € KfW 269.000 € Bank	1.366 €	**1.730 €**
Technikfertig KfW 297	100.000 € KfW 314.000 € Bank	1.698 €	**1.845 €**
Technikfertig KfW 300	170.000 € KfW 244.000 € Bank	1.249 €	**1.613 €**

[1] Für das Bankdarlehen rechnen wir mit 4,10 % Sollzins und 1,50 % anfänglicher Tilgung pro Jahr. Für den KfW-Kredit zahlen Sie im ersten Jahr nur Zinsen. Ab dem zweiten Jahr kommt die Tilgung hinzu. Die Monatsraten sind auf volle Euro gerundet. Nach zehn Jahren endet die Zinsbindung. Danach kann sich die Rate ändern.

* Die 20.000 € sind ausschließlich eine Materialannahme für diese Beispielrechnung. Je nach Auswahl und Umfang der Eigenleistung können die tatsächlichen Kosten abweichen. Küche, Möbel, laufende Hauskosten und persönliche Kaufnebenkosten sind separat einzuplanen.

Unverbindliche Modellrechnung, kein Kreditangebot. Bankzins abhängig von Bonität und Besicherung. Förderkonditionen laut KfW vom 25.11.2026. Marktvergleich für den Bankanteil vom 16.–22.11.2026.

KfW-Zinsen **Marktvergleich · Interhyp**



IHR TERMIN VOR ORT

Besuchen Sie uns in Primsweiler.



Erleben Sie die Lage bei einem Termin auf dem Grundstück. Wir zeigen Ihnen, wo Ihre Terrasse liegen wird, und besprechen, welche Haushälfte und welche Ausbaustufe zu Ihren Plänen passen.

BausatzhausPlus GmbH

Ytong Bausatzhaus Partner

Amerikastr. 16 · 66482 Zweibrücken

06332 999330

info@ytong-massivbau.de

www.ytong-massivbau.de

30 JAHRE
GEMEINSAM GUT GEBAUT

YTONG
Bausatzhaus

Stand 26. November 2026. Die Hausansichten und Innenräume zeigen die geplante Gestaltung. Familienfotos und Themenmotive sind Symbolbilder. Für den vereinbarten Leistungsumfang gelten Kaufvertrag und Baubeschreibung.