



# Doppelhaushälfte mit viel Platz in begehrter Lage

Objekt: 2022258 • 66806 Ensdorf  
285.000,00 €





## Daten im Überblick

ImmoNr	2022258
Objektart	Haus
Objekttyp	Doppelhaushälfte
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	66806
Ort	Ensdorf
Wohnfläche	ca. 240 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 475 m <sup>2</sup>
Heizungsart	Fußbodenheizung, Fernwärme
Etagenanzahl	2
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	2 Freiplätze 1 Garage
Terrasse	Ja
Baujahr	1900
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	224,6 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	14.10.2032
Baujahr lt. Energieausweis	1990
wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Kaufpreis	285.000,00 €
Außen-Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises



## Beschreibung

Die Doppelhaushälfte liegt in einer sehr guten und ruhigen Seitenstraße von Ensdorf. Sie glänzt mit einer stattlichen Wohnfläche von ca. 240 m<sup>2</sup> auf einem 475m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Wohnfläche verteilt sich insgesamt auf 8 Zimmer mit zwei separaten Wohneinheiten.

Das Dachgeschoß ließe sich ebenfalls noch ausbauen und man könnte so zusätzlich ca. 50m<sup>2</sup> gewinnen. Im Innenbereich wurde sehr viel Geld investiert um sich eine schöne und moderne Wohn-Oase zu schaffen.

Das großzügige Eckgrundstück bietet eine Terrasse mit Teich, ausreichenden Sitzmöglichkeiten sowie einer Parkmöglichkeit von 2-3 Fahrzeugen und einer Garage.

## Lage

Die außerordentlich gute Lage erlaubt es die heimliche Hauptstadt des Saarlandes in nur ca. 7 Minuten mit dem PKW zu erreichen. Der Autobahnzubringer Richtung Saarbrücken oder Luxemburg ist ebenfalls in nur wenigen Minuten erreicht.

In Ensdorf und Umgebung finden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, ÖPNV, Ärzte und Apotheken, Restaurants, Bäckereien so wie ein Kindergarten. Zentraler kann man fast nicht mehr wohnen.

Das französische "savoir vivre" prägt diesen Standort durch seine Nähe zu Frankreich, wie kaum einen zweiten.

## Ausstattung Beschreibung

Wohnung 1:

Erdgeschoss:

Wohn-Esszimmer, 2 Schlafzimmer, 2 moderne Bäder, Kellerraum,

Obergeschoss: Schlafzimmer, Ankleidezimmer

Wohnung 2: derzeit für 650,00 € Netto Kaltmiete, vermietet

Erdgeschoss: 1 Kellerraum

Obergeschoss: Wohn-Esszimmer, 1 Bad, 3 Schlafzimmer, wovon 1 Zimmer als Durchgangszimmer anzusehen ist.



Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut

Renovierungsmaßnahmen in den letzten Jahren:

Strom sowie Wasserleitungen, Fenster wurden in den Jahren zwischen 2017 und 2020 erneuert. Eine ausführliche Innensanierung fand in diesen Jahren ebenfalls statt.

Das Dach wurde im Jahr 2006 neu eingedeckt

## Sonstige Angaben

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Anfragen nur bearbeiten können, wenn uns der vollständige Name, die Postanschrift und eine Rufnummer mitgeteilt wird. Besichtigungen können wir gerne durchführen, sobald uns eine Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank vorliegt. Bei Finanzierungen können wir Ihnen selbstverständlich gerne weiterhelfen.



## Impressionen



Bild Front



Haus Rückseite



Eingangstür Erdgeschoss



Teich



Rückseite Garage



e1c20c0e-71e5-4ca2-a854-90e2aae49052



Wohnwand EG



Hauptbad EG

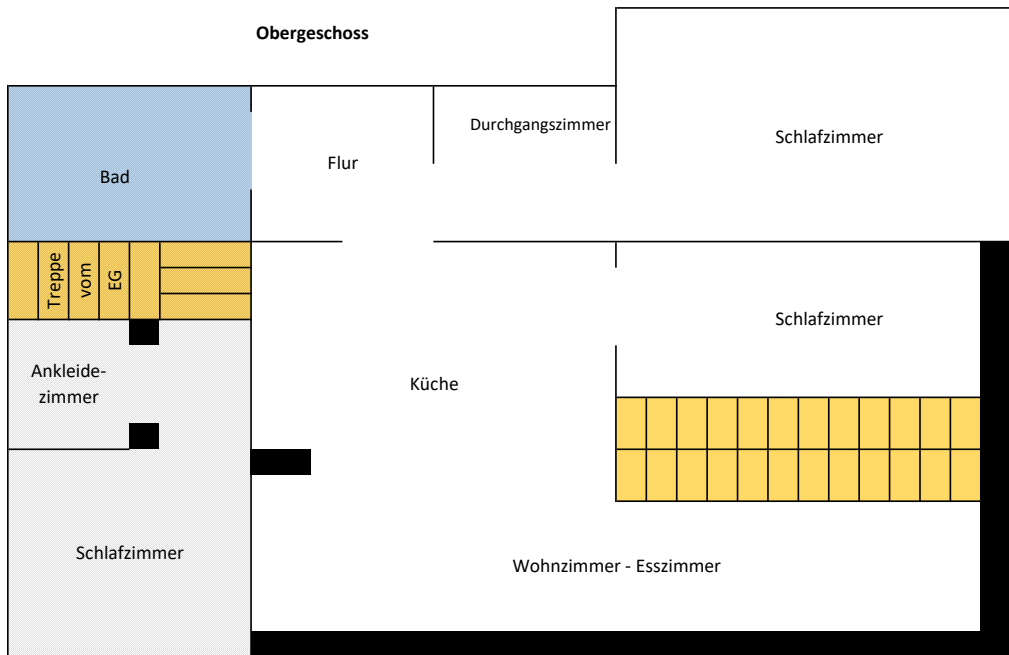


Badezimmer EG

**ERDGESCHOSS**



**Obergeschoss**



 Dieser Bereich gehört zur Erdgeschosswohnung



## Ihr Ansprechpartner

Herr Benedikt Nevels  
Nevels Immobilien  
Kaiserslauterer Straße 40  
66123 Saarbrücken

Mobil: +49 (0)152 - 240 49418

E-Mail: [nevels@nevels-immobilien.de](mailto:nevels@nevels-immobilien.de)

Web: [www.nevels-immobilien.de](http://www.nevels-immobilien.de)

### **Rechtshinweis**

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.