

## Erdgeschosswohnung in Schwalbach

**Wohnglück auf 56 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss.  
Für die wunderbare erste Zeit zu zweit!  
Kreativität ist gefragt!**



von Schlapp Immobilien  
Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit!  
Schimmelhof 1, 54338 Schweich, Tel.: 06502 - 93 56 658  
[www.schlapp-immobilien.de](http://www.schlapp-immobilien.de) E-Mail: [info@schlapp-immobilien.de](mailto:info@schlapp-immobilien.de)



Objekt-Nr. **BK00285**

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **84.999 €**

Ansprechpartner:  
Nadia Schlapp  
Telefon: 06502 9356658

66773 Schwalbach  
Saarland

Baujahr	2004	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	58,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	134 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis liegt seitens des Anbieters noch nicht vor.

-----  
Diese Zwei- Zimmer-Erdgeschosswohnung wurde im Jahr 2004 erbaut und zuletzt im Jahr 2025 renoviert. Die Anlagentechnik ist aus dem Jahr 2003. Sie bietet eine Wohnfläche von 56 m<sup>2</sup> und diente ursprünglich als Gewerbeeinheit. Die Immobilie befindet sich in Schwalbach, im Ortsteil Derlen.

Die Wohnung war früher ein Gewerbe und ist daher noch nicht vollständig ausgebaut.

Beim Betreten steht man in einem großen, offenen Raum, der früher als Lager und Büro genutzt wurde. Auf der rechten Seite ist Platz für eine neue Küche, und geradeaus kann ein Wohnzimmer entstehen.

Rechts befindet sich das ehemalige Büro, das als Schlafzimmer genutzt werden kann. Hier soll eine Trennwand eingebaut und die alte Küche entfernt werden.

Nebenan liegt ein kleines Badezimmer, in dem Warmwasser angeschlossen werden kann. Es wäre auch möglich, durch einen Durchbruch Dusche und Badezimmer zu einem größeren Raum zu verbinden.

Diese Arbeiten wurden jedoch noch nicht durchgeführt.

Die notwendigen Umbauten sind nicht im Kaufpreis enthalten. Käufer können entweder einen Aufpreis zahlen, um die Umbaumaßnahmen durchführen zu lassen, oder die Renovierung selbst übernehmen.

Ihre Fernsehprogramme empfangen Sie über das Kabelfernsehen und die Internetverbindung erfolgt über LTE, ein Glasfaseranschluss ist in Planung.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

## Ausstattung

In Ihrer gesamten Wohnung finden Sie pflegeleichten PVC Boden vor.

Alle Ihre Fenster verfügen über Kunststoffrahmen und sind doppelisoliert verglast. Dennoch gibt es keine Rollläden.

Die Türen in der Wohnung sind aus Holz gefertigt.

Die Wohnung wird über eine Gas-Zentralheizung beheizt.

Das monatliche Hausgeld beträgt 134€.

- 1 Büro/ Lager
- 1 Büro mit kleiner Küche
- 1WC

Pflichtangaben zum Energieausweis: Ein gültiger Energieausweis liegt seitens des Eigentümers nicht vor

**Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

**Sonstiges**

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Heiko Kennel

Tel.: +49 (0)6581 – 6 05 05 40

Mobil:+49 (0)179 – 698 1279

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

[www.verkehrswert-ermitteln.de](http://www.verkehrswert-ermitteln.de)

[www.facebook.com/von.schlapp.immobilien](https://www.facebook.com/von.schlapp.immobilien)

[www.twitter.com/von\\_schlapp](https://www.twitter.com/von_schlapp)

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

Kostenfrei Verkehrswert Ihrer Immobilie ermitteln unter <http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

-----  
**ACHTUNG TIPPGEBER!**

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundeskreis, im Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest mit dem Gedanken spielt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.

## Lage

Diese Wohnung liegt in einer ruhigen Wohnlage von Schwalbach. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Postamt, Ärzte, Apotheken, Banken, eine Grundschule, sowie einen Kindergarten finden Sie in unmittelbarer Nähe.

Die Gemeinde Schwalbach liegt rund 15 km nordwestlich von Saarbrücken.

Schwalbach liegt in der Grenzregion Deutschland/Frankreich/Luxemburg. Enge wirtschaftliche Kontakte zu den Nachbarländern prägen diese Region sowie die Bewegungen von Personen und Gütern. Schwalbach ist über die Bundesautobahn 8 (Perl – Bad Reichenhall) an das überregionale Straßennetz nicht nur innerhalb Deutschlands, sondern auch nach Luxemburg und Österreich angebunden.

Ihr neues Zuhause befindet sich in ruhiger Lage mit vielen Möglichkeiten zum Spazieren gehen oder Wandern.

### **Infrastruktur:**

Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

## Courtage

3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Hinweis: Die Maklerprovision in Höhe von 3,57% errechnet sich durch 3% des Kaufpreises zzgl. 19% MwSt. und ist vom Käufer nach notarieller Beurkundung zu zahlen.

# Exposé - Galerie



2 Front mit Vorgarten



3 Flur

# Exposé - Galerie



4 Flur Blick nach innen



5 Wohnzimmer mit vorgesehenem

# Exposé - Galerie



6 Wohnzimmer



7 Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



8 Schlafzimmer



9 Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



10 vorgesehener Platz für Bad



10a vorgesehener Platz für Bad

# Exposé - Galerie



11 WoZi zum SZi



12 Toilette aktuell