

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Schiffweiler

### Gepflegtes 2-Familienhaus mit schönem Garten!



Objekt-Nr. **OM-327723**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **243.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas Spaniol

66578 Schiffweiler  
Saarland  
Deutschland

Baujahr	1968	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.400,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	210,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir bieten ein gepflegtes, einseitig angebautes 2-Parteienhaus mit Ausbaureserve im Dachgeschoß, großem Garten und Garage.

Bestehend aus einer 4-Zimmer-Wohnung im EG und einer baugleichen Wohnung im OG.

Das Gebäude ist voll unterkellert und hält damit genügend Stauraum und Platz für Ihre Hobbys vor.

Mehrgenerationen, Großfamilie, Homeoffice, Vermietung, alles möglich auf ca.210 m<sup>2</sup>

Darüber hinaus kann es durchaus auch für Kapitalanleger interessant sein.

Mieteinnahmen 14280,- Euro p.a. Jahresnettomiete

Erdgeschoss 4 Zimmer (ca.111m<sup>2</sup>):

Zentrale Diele mit Treppe ins Obergeschoss.

Wohnung EG: Vermietet

+ Flur

+ Küche

+ 2 Schlafzimmer

+ Wohn-Esszimmer mit Ausgang zur Terrasse

+ Badezimmer mit Badewanne und Fenster

Obergeschoss 4 Zimmer (ca.99m<sup>2</sup>): Vermietet

+ Flur

+ großes Wohn-/Esszimmer

+ 2 Schlafzimmer

+ Küche mit genügend Platz für einen Essbereich und angrenzender Speisekammer

+ Badezimmer mit Badewanne und Fenster

Keller:

- Waschküche

- Heizungsraum

- 3 weitere Kellerräume

- Zugang zur Garage

Aktuell ist die Immobilie noch vermietet, wird aber nach Absprache frei.

Zum Schutz der Privatsphäre der Mieter wird zum Teil auf Innenaufnahmen verzichtet.

## Ausstattung

- gute Raumaufteilung

- 2 vermietete Wohneinheiten

- Gepflegt

- Großer gepflegter Garten
- Terrasse
- Garage
- Gas Etagenheizung im OG
- Öl Heizung (BJ.2009) im EG

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten

## **Lage**

Die Lage zeichnet sich durch die sehr gute Infrastruktur aus, Schule und Kindergarten sind in unmittelbarer Nähe. Das Zentrum von Schiffweiler ist in wenigen Gehminuten zu erreichen. Hier finden Sie sämtliche Einrichtungen für den täglichen Bedarf. Die Autobahnanbindungen in Richtung Saarbrücken und Mannheim sind in wenigen Fahrminuten zu erreichen, Neunkirchen liegt in unmittelbarer Nähe und ist ebenfalls in kurzer Zeit mit dem PKW erreichbar.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	184,39 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Frontansicht

# Exposé - Galerie



Rückansicht



Flur OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Wohnzimmer re OG

# Exposé - Galerie



Garten



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Wannenbad OG



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Terrasse EG

# Exposé - Galerie



Garten

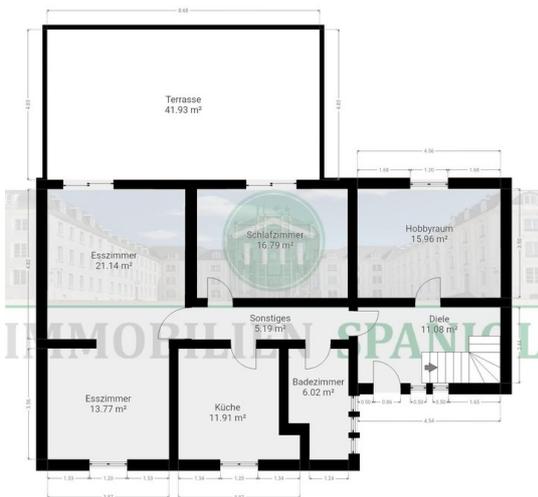


Garten

# Exposé - Galerie

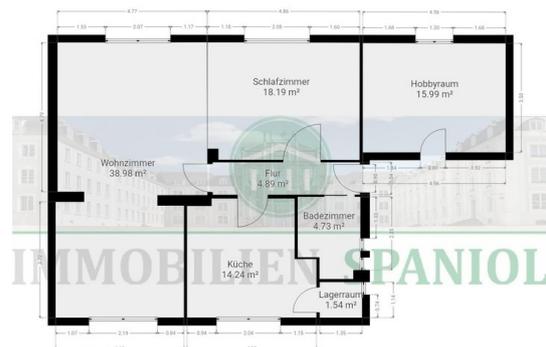


Doppelgarage



Grundriss EG

Dieser Grundriss wird ohne jegliche Garantie geliefert. Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtümer, Änderungen und Druckfehler vorbehalten. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung der Firma Immobilien Spaniol übernommen.



Grundriss OG

Dieser Grundriss wird ohne jegliche Garantie geliefert. Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtümer, Änderungen und Druckfehler vorbehalten. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung der Firma Immobilien Spaniol übernommen.