

SCHMELZ - nahe Saarlouis - Interessant für Kapitalanleger + Eigentümer - Historisches Bahnhofsgebäude mit vielseitigem Nutzungspotential



Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 %, Courtage inkl. MwSt.
Kaufpreis	245.000,- €

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	247,15 m ²
Nutzfläche	14,58 m ²
Grundstücksfläche	349 m ²
Zimmer	10
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Anzahl Stellplätze	3
Terrassen	2
Baujahr	1900
Zustand des Objektes	Sanierungsbedürftig
Alt-/Neubau	Altbau
Verfügbar ab	nach Vereinbarung

Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	19.01.2032
Endenergiebedarf	208,8
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	20.01.2022
Energieeffizienzklasse	G

Ausstattung

Räume veränderbar	Ja
Boden	Fliesen
Breitband Art	DSL
Bauweise	Massiv

Objektbeschreibung

Bei dieser charmanten Immobilie mit einer schönen, historischen Ziegelfassade handelt es sich um den ehemaligen Bahnhof von Schmelz. In 1A Lage im Zentrum von 66839 Schmelz gelegen bietet er Ihnen viele Möglichkeiten der zukünftigen Nutzung.

So ist dieses Gebäude z.B. für Büro- oder Praxisräume, als Ladenlokal oder Schulungs- und Ausstellungsräume etc. geeignet.

Die Immobilie wurde ca. 1900 erbaut und ist sofort verfügbar. Auf Grund der seinerzeit üblichen soliden Bauweise von Bahngebäuden (exzellente Bausubstanz) sind Mauerwerk und Dach in einem guten Zustand. Der Innenausbau ist renovierungs- und sanierungsbedürftig.

Die Erdgeschossfläche von ca. 156 m² mit separatem Eingang bietet sich ggf., nach einer Nutzungsänderung auch für die Erstellung einer großen Wohneinheit oder zwei kleineren Wohneinheiten an. Planungsvorschläge sind bereits vorhanden und können ggf. übernommen werden. Dieser Bereich ist teilunterkellert, rückseitig gibt es zudem eine sehr große Terrasse.

Im Obergeschoss und Dachgeschoss mit separatem Eingang, befindet sich eine Maisonettewohnung – über 2 Etagen - mit einer Wohnfläche von 105,32 m², verteilt auf 4 Zimmer, Küche Bad und großen Balkon.

Hier können Sie Ihre eigenen Wünsche, Ideen und Vorstellungen einbringen und sich eine außergewöhnliche Immobilie schaffen.

Zu jeder Einheit gehört je 1 Stellplatz (3). Im Bedarfsfall können weitere Stellplätze zusätzlich erworben werden.

*weitere Daten zur Immobilie

- gute, zentrale 1A Lage / ehemaliger Bahnhof von Schmelz / Innenausbau renovierungs- und sanierungsbedürftig
- kompletter Neuausbau erforderlich / Umbauplanung - Entwurf liegt vor / EG ein großer Bereich - dieser ist flexibel aufteilbar

- viele Nutzungsmöglichkeiten; Büro, Praxis, Wohnungen etc., / OG/DG - eine 5 Zimmer Wohnung über 2 Etagen / Terrasse / 3 Stellplätze sind im Preis inbegriffen / weitere Stellplätze können erworben werden - Preis VB

Aufteilung siehe Rubrik: Ausstattung!

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die von der Firma BERT ENGEL IMMOBILIEN gemachten Angaben, hinsichtlich Größen und Beschaffenheit des Objektes beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben kann die Firma BERT ENGEL IMMOBILIEN daher nicht übernehmen. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Lage

gute, zentrale Ortslage - 1 A Lage

Schmelz - aufstrebende Gemeinde im schönen Primstal

Die Gemeinde Schmelz gehört zum Landkreis Saarlouis und umfasst die Gemeindebezirke Schmelz, Hüttersdorf, Limbach, Michelbach, Primsweiler und Dorf im Bohnental. Auf 58 km² leben insgesamt 17.035 Einwohner - Bevölkerungsstatistik. Der Gemeindebezirk Schmelz ist Sitz der Verwaltung und Zentrum des Wirtschaftslebens. Das wirtschaftliche Spektrum der Gemeinde reicht über Handel, Handwerk, Banken und mittelständisches Gewerbe bis zur Industrie. Ein reges Vereinsleben mit zahlreichen Vereinen garantiert, dass sportlich und kulturell immer „etwas los“ ist.

Schmelz verfügt über eine abwechslungsreiche und reizvolle von Wäldern, Feldern, Hügeln und Tälern geprägte Landschaft, gute Wohn- und Siedlungs-Voraussetzungen, Verkehrsverbindungen nach allen Richtungen, sehr gute Voraussetzungen für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben, hervorragende Erholungsmöglichkeiten, Naherholungsgebiete, Teilbezirk des Naturpark Saar-Hunsrück, ein umfangreiches gut ausgebautes Rundwanderwegenetz, 10 markierte Rundwanderwege mit über 200 km Länge, zahlreiche Schutzhütten und Ruhebänke, Natur- und Waldlehrpfad in der Heide, historische Lehrpfade in allen Gemeindebezirken, großer geologischer Rundwanderweg in Schmelz, Erzgräberweg, Wassertretanlage in Schmelz (Hinzbach), einen großen Campingplatz in Schmelz, das landschaftlich reizvoll gelegene Heidebad mit Großwasserrutsche, vielseitige Freizeitmöglichkeiten.

Entfernungen: Beckingen mit ABA ca. 13 km, Wadern ca. 16 km, Losheim am See ca. 16 km, Merzig ca. 20 km, Saarlouis ca. 22 km, Trier ca. 50 km,

Weitere Infos zu Schmelz finden Sie hier: <https://www.schmelz.de>

Ausstattung

Kellergeschoss: 14,58 m²

- Kellerräume

Erdgeschoss: 105,32 m² - Nutzfläche auch als Wohnfläche ausbaubar

- ein großer Bereich, dieser ist flexibel aufteilbar; für Büro, Praxis, Laden, Wohnungen sind möglich

1 große Wohnung verteilt auf 2 Etagen OG + DG - Wohnfläche = 105,32 m²

Obergeschoss: 70,68 m²

- Eingang
- Flur / Diele
- Wohnzimmer
- Esszimmer
- Schlafzimmer
- Küche

Dachgeschoss: 34,64 m²

- Flur / Diele
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer

Außenbereich:

- Terrasse
- 3 Stellplätze sind im Preis inbegriffen
- weitere Stellplätze können erworben werden - Preis VB

Ansprechpartner

Bert Engel
Bert Engel Immobilien GbR
Nordallee 14
54292 Trier

Durchwahl
Fax
E-Mail
Webseite

+49 651 86349
+49 651 56145290
info@engel-immobilien-trier.de
<http://www.engel-immobilien-trier.de>



