



FOOT IMMOBILIEN

KANZLEI FÜR IMMOBILIENDIENSTLEISTUNG



Objekt: 33

”Mehrgenerationenhaus Zum Schützenberg”

Mehrfamilienhaus, Schwalbach / Hülzweiler

445.000,00 €

Tel.: +49 151 43110535

immo@foot-finanz.de

Zum Tunnel 5
66780 Rehlingen-Siersburg



FOOT IMMOBILIEN

KANZLEI FÜR IMMOBILIENDIENSTLEISTUNG

Daten im Überblick

ImmoNr	33
Objektart	Haus
Objektyp	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	66773
Ort	Schwalbach / Hülzweiler
Wohnfläche	ca. 239 m ²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 1.497 m ²
Befuerung	Öl
Heizungsart	Etagenheizung, Zentralheizung, Fußbodenheizung
Etagenzahl	1
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	3 Freiplätze 1 Garage
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Baujahr	1956
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Kaufpreis	445.000,00 €
Außen-Provision	3,57



FOOT IMMOBILIEN

KANZLEI FÜR IMMOBILIENDIENSTLEISTUNG

Beschreibung

Zum Verkauf steht ein sehr attraktives Mehrgenerations- bzw. Kapitalanlage-Objekt in ruhiger und doch zentraler Lage in 66773 Hülzweiler, Zum Schützenberg. Es handelt sich um zwei unmittelbar miteinander verbundene Wohnhäuser auf einem großzügigen Grundstück mit 1.497 m² (mit Option auf Erwerb eines angrenzenden Gartengrundstücks vom Nachbarn).

Das Haupthaus wurde ursprünglich im Jahr 1956 errichtet und im Jahr 2015 umfassend saniert. Es besteht aus

einer Erdgeschosswohnung mit ca. 76 m² Wohnfläche, und einer separaten Dachgeschosswohnung mit ca. 54 m² Wohnfläche, inklusive Balkon.

Im Jahr 2016 wurde an den Altbau ein zweigeschossiger Neubau angebaut, mit separatem Eingang und ca. 109 m² Wohnfläche. Somit ergeben sich insgesamt drei Wohneinheiten, die aktuell ideal als Mehrgenerationenhaus genutzt werden. Auch eine Nutzung als Kapitalanlage mit einer erzielbaren Rendite von über 6 % ist ausdrücklich gegeben – alternativ: Neubau selbst bewohnen und das Haupthaus vermieten.

Der liebevoll angelegte Garten lädt in den Sommermonaten zu gepflegten Grill-Events und gemeinsamen Aufhalten im Freien ein – das großzügige Grundstück mit Gartenfläche bietet hier viel Raum für Familienleben, Freizeit und Erholung. Auch der Erwerb des angrenzenden Gartengrundstücks bietet zusätzliche Entwicklungsperspektive.

Diese Immobilie kombiniert großzügige Wohnflächen, flexibles Nutzungskonzept und eine tiefgehende Modernisierung im Altbestand mit einem modernen, hochwertigen Neubau – eine seltene Kombination. Besonders geeignet für Familien, mehrere Generationen unter einem Dach, oder als Investment-Strategie mit langfristiger Wertsteigerung.

Lage

Das Objekt befindet sich in 66773 Hülzweiler, Zum Schützenberg, einem Ortsteil der Gemeinde Schwalbach (Saar) im Landkreis Saarlouis (Saarland).

Hülzweiler ist geprägt durch eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit guter Anbindung an die Infrastruktur. So verfügt die Gemeinde über Naherholungsangebote wie den Waldsee und die Freilichtbühne im Waldgebiet von Hülzweiler.



FOOT IMMOBILIEN

KANZLEI FÜR IMMOBILIENDIENSTLEISTUNG

Die Lage bietet eine gute Anbindung an die überörtlichen Verkehrswege und damit eine schnelle Verbindung z. B. zur A 8/A 620 sowie in Richtung Saarbrücken.

Nahversorgung, Schulen, Kinderbetreuung und Freizeitangebote sind im Ort bzw. der Umgebung vorhanden – siehe die Infrastruktur der Gemeinde Schwalbach.

In Hülzweiler wird u. a. der Glasfaserausbau vorangetrieben, was auf moderne digitale Infrastruktur deutet.

Direkt erwähnenswert: Die Freilichtbühne Hülzweiler mit Waldsee-Anschluss bietet gute Naherholungsqualität und Kulturangebote.

Weitläufige Wald- und Wanderwege, Panoramawege, Kneippanlagen etc. im Ortsteil Hülzweiler machen die Lage auch für Freizeit und Ruhe attraktiv.

Fazit zur Lage:

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen in einem naturnahen Umfeld mit guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Das Grundstück bietet durch seine Größe, den Garten und die Möglichkeit eines zusätzlichen Erwerbs zusätzliches Potenzial – ideal für Familien, Mehrgenerationen oder als Kapitalanlage mit Wertsteigerung.

Ausstattung Beschreibung

Altbau (Baujahr 1956, saniert 2015):

Erdgeschosswohnung 76 m², Dachgeschosswohnung 54 m² inkl. Balkon.

Dach neu gedeckt und gedämmt im Jahr 2015.

Elektrik im Altbau komplett 2015/16 erneuert.

Innenausbau, Bäder und DG-Wohnung vollständig modernisiert.

Separate Zugänge zu den Einheiten – gute Vermietbarkeit bzw. eigene Nutzung möglich.

Neubau (2016):

Wohnfläche ca. 109 m², separater Eingang – ideal für eigenständige Nutzung oder als vermietbare Einheit.

Fußbodenheizung im Neubau – modernes Heizkomfortniveau.

Kamin vorhanden – zusätzliche Wohlfühl- und Ausstattungsqualität.

Dachterrasse – attraktive Freifläche zur privaten Nutzung.



FOOT IMMOBILIEN

KANZLEI FÜR IMMOBILIENDIENSTLEISTUNG

Garage

Gemeinsame technische Merkmale / Gebäudetechnik:

Zentralheizung (erneuert im Jahr 2000) versorgt alle drei Wohneinheiten – Altbau und Neubau.

Garten: Liebevoll angelegt, mit Fläche für Freiluft-Grillen, Spielen, Erholung – großzügiges

Grundstück 1.497 m² mit Option auf Erweiterung durch Nachbargrundstück.

Nutzungsmöglichkeiten: Ideal als Mehrgenerationenhaus – drei Einheiten ermöglichen flexibles

Wohnen; ebenso hervorragend als Kapitalanlage mit hoher Renditemöglichkeit – oder gemischt:

Neubau selbst bewohnen, Altbau vermieten.

Sonstige Angaben

Die Heizung wurde im Jahr 2000 erneuert und versorgt alle drei Einheiten – Altbau und Neubau.

Dach des Altbaus wurde 2015 neu gedeckt und weitgehend gedämmt.

Elektrik im Altbau wurde komplett 2015/2016 erneuert; insbesondere die Dachgeschosswohnung sowie sämtliche Bäder und der Innenausbau im Altbau sind vollständig modernisiert.

Der Neubau verfügt über eine moderne Fußbodenheizung (FBH), eine attraktive Dachterrasse sowie einen Kamin – hohe Wohnqualität und Gestaltungsspielraum vorhanden.

Lediglich die Fassaden der beiden Häuser müssen noch mit einem hochwertigen Edelputz versehen werden (Sanierungspotenzial mit Werterhalt).

Diese Immobilie kombiniert großzügige Wohnflächen, flexibles Nutzungskonzept und eine tiefgehende Modernisierung im Altbestand mit einem modernen, hochwertigen Neubau – eine seltene Kombination. Besonders geeignet für Familien, mehrere Generationen unter einem Dach, oder als Investment-Strategie mit langfristiger Wertsteigerung.



FOOT IMMOBILIEN

KANZLEI FÜR IMMOBILIENDIENSTLEISTUNG



24-Zum-Schutzenberg-11182025_204221



24-Zum-Schutzenberg-11182025_204237

Tel.: +49 151 43110535

immo@foot-finanz.de

Zum Tunnel 5
66780 Rehlingen-Siersburg



FOOT IMMOBILIEN

KANZLEI FÜR IMMOBILIENDIENSTLEISTUNG



24-Zum-Schutzenberg-11182025_204435



24-Zum-Schutzenberg-11182025_204639

Tel.: +49 151 43110535

immo@foot-finanz.de

Zum Tunnel 5
66780 Rehlingen-Siersburg



FOOT IMMOBILIEN

KANZLEI FÜR IMMOBILIENDIENSTLEISTUNG



24-Zum-Schutzenberg-Bathroom



24a-Zum-Schutzenberg-11182025_204844



24a-Zum-Schutzenberg-11182025_204949



24a-Zum-Schutzenberg-11182025_205024



24a-Zum-Schutzenberg-11182025_205353



24a-Zum-Schutzenberg-11182025_205426

Tel.: +49 151 43110535

immo@foot-finanz.de

Zum Tunnel 5
66780 Rehlingen-Siersburg



FOOT IMMOBILIEN

KANZLEI FÜR IMMOBILIENDIENSTLEISTUNG



24a-Zum-Schutzenberg-11182025_205323



IMG_0376



IMG_0377



IMG_0381



FOOT IMMOBILIEN
KANZLEI FÜR IMMOBILIENDIENSTLEISTUNG

Ihr Ansprechpartner

Firma Foot Immobilien

Zum Tunnel 5
66780 Rehlingen-Siersburg

Telefon: +49 151 43110535

Mobil: +49 151 43110535

E-Mail: immo@foot-finanz.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.