

Mehrfamilienhaus mit Gewerbeflächen zum Verkauf!

Zum Hangenberg, 66822 Lebach

HANSEN GMBH
Vertrieb | Finanzen | Projekte

Objekt Highlights



Dieses frühere Pfarrhaus mit Jugendheim hat Entwicklungspotenzial und Charme!

Die Immobilie überzeugt durch ihre klare Grundstruktur, ein großzügiges Grundstück sowie eine vielseitig nutzbare Flächenaufteilung. Die Kombination aus Wohn- und Gewerbeeinheiten ermöglicht unterschiedliche Nutzungskonzepte – von stabil vermieteten Wohneinheiten bis hin zu flexibel integrierbaren Gewerbeflächen mit nachhaltigem Entwicklungspotenzial.

- Mehrfamilienhaus mit 3 WE
- unterteilbare Gewerbeflächen
- ca. 1022 m² Grundstück
- gepflegter Zustand
- ca. 369 m² Wohnfläche
- ca. 243 m² Gewerbefläche
- gut erhaltener Altbau
- ruhige Nachbarschaft

260.000€

zzgl. 3,57% Käuferprovision

369m²
Wohnfläche

1022m²
Grundstück

243m²
Gewerbefläche

Wohnen in Landsweiler

Die Immobilie befindet sich in angenehmer Wohnlage von Landsweiler bei Lebach – einem gewachsenen Ortsteil, der für seine ruhige Umgebung, naturnahe Lage und gute Infrastruktur geschätzt wird. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im nahegelegenen Lebach schnell erreichbar.

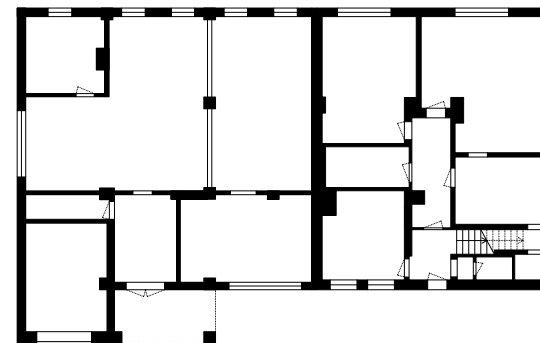
Bundesland	Saarland
Landkreis	Saarlouis
Gemeinde	Landsweiler bei Lebach
Höhe	386 m ü. NHN
Einwohner	1600 (Lebach: 19.600)
Autobahnzufahrt	ca. 5,8 km
Bahnhof	ca. 400 m
Schulen & Ärzte	Fußläufig / ca. 4 km
Einkaufsmögl.	ca. 1,3 km



Objektdaten

Gebäudeart	Früheres Pfarrhaus und Jugendheim
Baujahr	1928 / 1950
Modernisierung	2010
Strasse	Zum Hangenberg, 66822 Lebach
Wohneinheiten	3 WE
Dachform	Walmdach
Heizung	Zentralheizung als Pumpenheizung
	2010 erneuert
Grundstücksfl.	ca. 1022 m ²
Gewerbefläche	ca. 243 m ²
Wohnfläche	ca. 369 m ²
Kaufpreis	260.000 €, zzgl. 3,57 Käuferprovis.

Die Entwicklung von drei großzügigen Wohnungen mit hoher Wohnqualität wird durch die hohen Decken und den warmen Altbaucharakter begünstigt.



Entwicklung

Über die Jahre wurde das Objekt sorgfältig behandelt und bietet eine verlässliche Substanz als Basis für zukünftige Modernisierungen.



Gute Struktur

Großzügige Raumproportionen und typische Details schaffen ein Wohngefühl mit Stil und Substanz.



Grundstück

Das großzügige Grundstück bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vom gepflegten Garten bis hin zu individuellen Gestaltungsideen.



Altbaucharme

Der klassische Altbaucharme verleiht dem Haus eine besondere Wohnatmosphäre mit Charakter und Geschichte.

Grundriss

Die Liegenschaft überzeugt durch ihre strukturierte Gebäudekonzeption, ein großzügiges Grundstück sowie eine funktional gegliederte Mischung aus Wohn- und Gewerbeflächen. Die klare Trennung der Einheiten ermöglicht flexible Nutzungsszenarien und bietet stabile Vermietungsmöglichkeiten als auch Entwicklungspotenzial im Bestand.

Kellergeschoss

Lager 1 ca. 14,3 m²

Lager 2 ca. 16,4 m²

Lager 3 ca. 15,0 m²

Lager 4 ca. 14,8 m²

Heizung ca. 9,1 m²

Öllager ca. 12,9 m²

Flur 1 ca. 23,9 m²

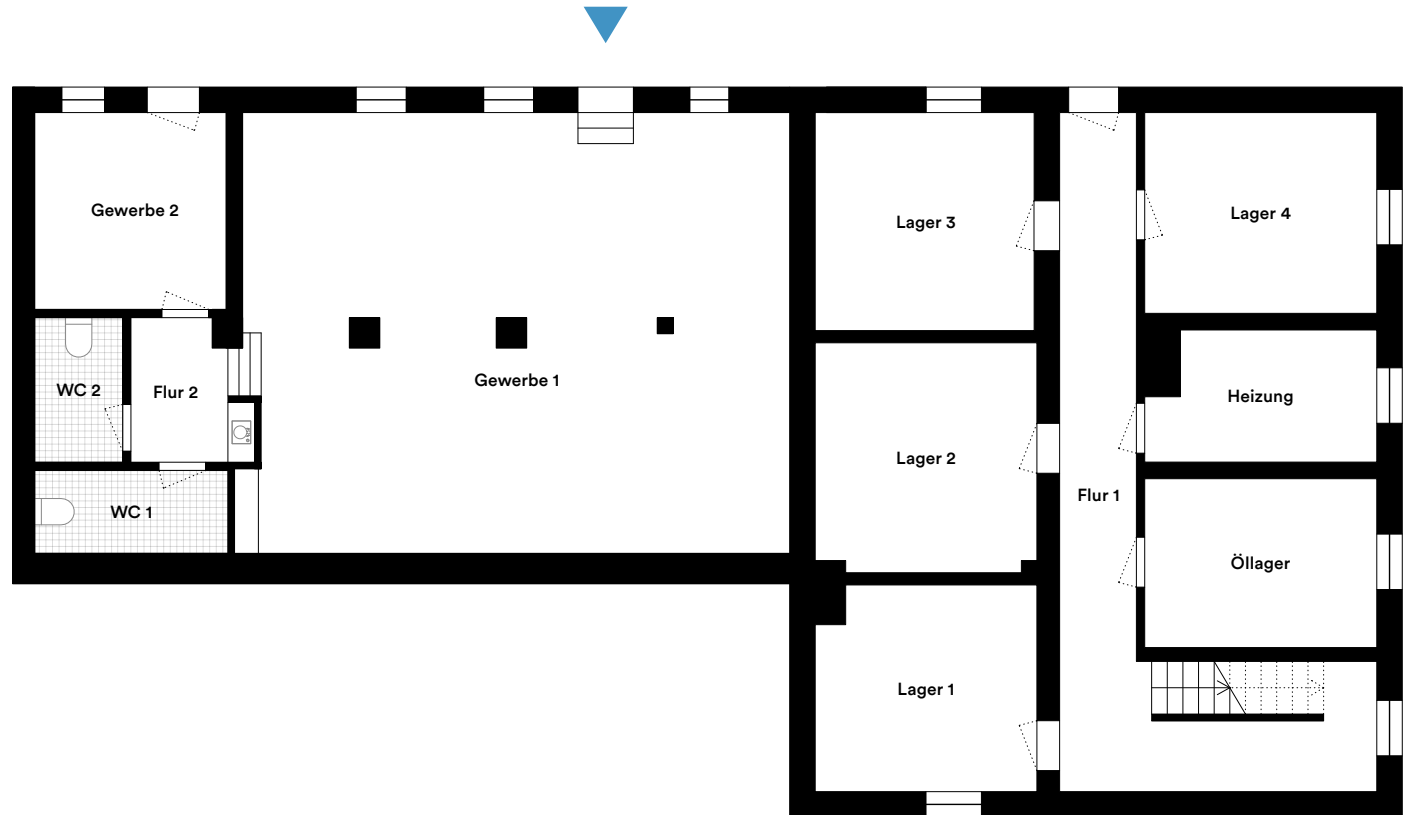
Gewerbe 1 ca. 76,4 m²

Gewerbe 2 ca. 12,2 m²

Flur 2 ca. 4,4 m²

WC 1 ca. 5,1 m²

WC 2 ca. 4,2 m²



Grundriss

Erdgeschoss

Windfang ca. 2,3 m²

Flur 1 ca. 12,5 m²

Bad ca. 7,3 m²

Küche ca. 13,8 m²

Wohnen/Essen ca. 32,9 m²

Schlafen 1 ca. 24,3 m²

Schlafen 2 ca. 15,1 m²

Garage ca. 18,8 m²

Flur 2 ca. 11,8 m²

WC ca. 4,4 m²

Gewerbe 1 ca. 24,6 m²

Gewerbe 2 ca. 36,1 m²

Gewerbe 3 ca. 53,2 m²

Gewerbe 4 ca. 11,9 m²

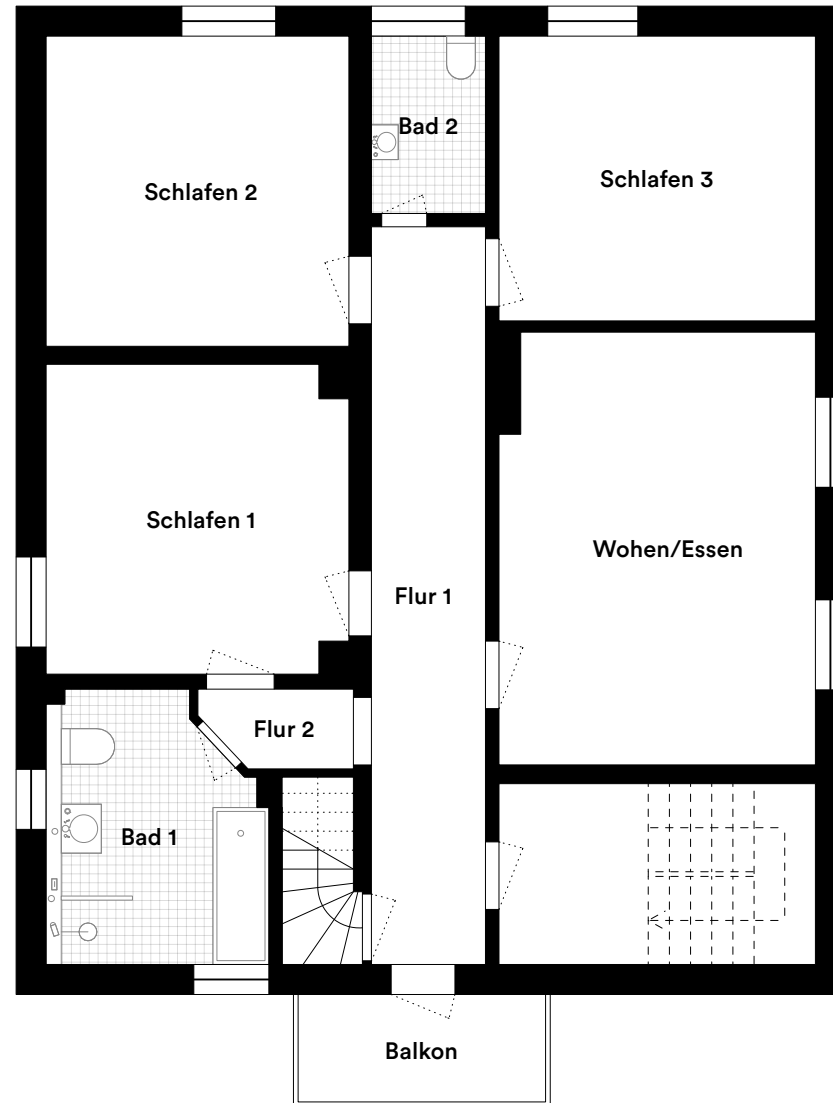


Grundriss

Die Liegenschaft überzeugt durch ihre strukturierte Gebäudekonzeption, ein großzügiges Grundstück sowie eine funktional gegliederte Mischung aus Wohn- und Gewerbeflächen. Die klare Trennung der Einheiten ermöglicht flexible Nutzungsszenarien und bietet stabile Vermietungsmöglichkeiten als auch Entwicklungspotenzial im Bestand.

Obergeschoss

Balkon	ca. 5,3 m ²
Flur 1	ca. 14,3 m ²
Flur 2	ca. 2,1 m ²
Bad 1	ca. 10,1 m ²
Bad 2	ca. 3,0 m ²
Wohnen/Essen	ca. 24,9 m ²
Schlafen 1	ca. 16,8 m ²
Schlafen 2	ca. 16,2 m ²
Schlafen 3	ca. 15,2 m ²

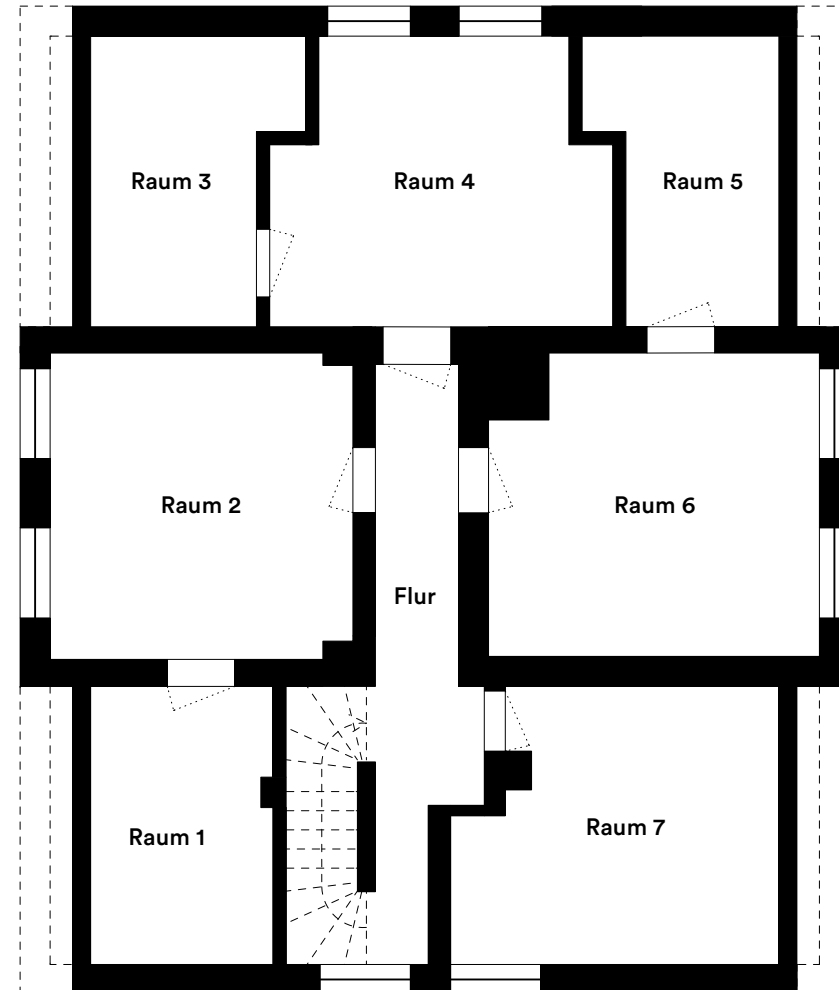


Grundriss

Die Liegenschaft überzeugt durch ihre strukturierte Gebäudekonzeption, ein großzügiges Grundstück sowie eine funktional gegliederte Mischung aus Wohn- und Gewerbeflächen. Die klare Trennung der Einheiten ermöglicht flexible Nutzungsszenarien und bietet stabile Vermietungsmöglichkeiten als auch Entwicklungspotenzial im Bestand.

Dachgeschoss

Flur	ca. 8,7 m ²
Raum 1	ca. 9,5 m ²
Raum 2	ca. 16,6 m ²
Raum 3	ca. 9,4 m ²
Raum 4	ca. 15,4 m ²
Raum 5	ca. 8,7 m ²
Raum 6	ca. 17,5 m ²
Raum 7	ca. 14,6 m ²



Sicher finanziert in Ihr neues Zuhause

01 Individuelle Finanzierung

Maßgeschneiderte Konzepte durch unser starkes Partnernetzwerk – optimal abgestimmt auf Ihre persönliche Situation.

02 Schnelle Abwicklung

Direkte Weiterleitung an Kreditentscheider sorgt für eine zügige und effiziente Bearbeitung.

03 Service ohne Mehrkosten

Professionelle Aufbereitung Ihrer Unterlagen und Bankenkoordination – ohne zusätzliche Gebühren oder Beratungskosten.



20 Jahre

Finanzierungskompetenz

Seit über 20 Jahren begleiten wir Käuferinnen und Käufer bei der Finanzierung von Wohnimmobilien – fundiert, verantwortungsvoll und mit einem klaren Blick für langfristige Tragfähigkeit. Unsere Erfahrung ermöglicht es uns, Marktzyklen realistisch einzuschätzen, Finanzierungskonzepte nachhaltig zu strukturieren und individuelle Lösungen zu entwickeln, die auch in Zukunft Bestand haben.

Impressionen



Impressionen



Mehrfamilienhaus



Impressionen



Mehrfamilienhaus

Impressionen



Mehrfamilienhaus

Impressionen



Gewerbeflächen

HANSEN^{GMBH}
Vertrieb | Finanzen | Projekte

**Brunnenplatz 1
–Schloss Buseck–
66571 Eppelborn**

**Ansprechpartner:
Fritz Hansen
Mobil: 0175 – 400 62 87
fh@hansen-partner.de**

Angabenvorbehalt:

Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer und dienen der ersten Orientierung. Für ihre Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Insbesondere wurden die Angaben zur Wohnfläche nicht überprüft. Die Grundrisse sind nicht zur Maßabnahme geeignet. Die in diesem Prospekt enthaltenen Hinweise erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es gelten ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge.