Wadern / Nunkirchen

Viel Platz zum Leben und Entspannen – Einfamilienhaus mit Sauna und Wintergarten

Objektnummer: 26171262WN



KAUFPREIS: 339.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 862 m^2

Objektnummer: 26171262WN - 66687 Wadern / Nunkirchen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26171262WN - 66687 Wadern / Nunkirchen

Auf einen Blick

Objektnummer	26171262WN
Wohnfläche	ca. 200 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1971
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	339.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26171262WN - 66687 Wadern / Nunkirchen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	28.06.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	290 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 26171262WN - 66687 Wadern / Nunkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26171262WN - 66687 Wadern / Nunkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26171262WN - 66687 Wadern / Nunkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26171262WN - 66687 Wadern / Nunkirchen

Die Immobilie

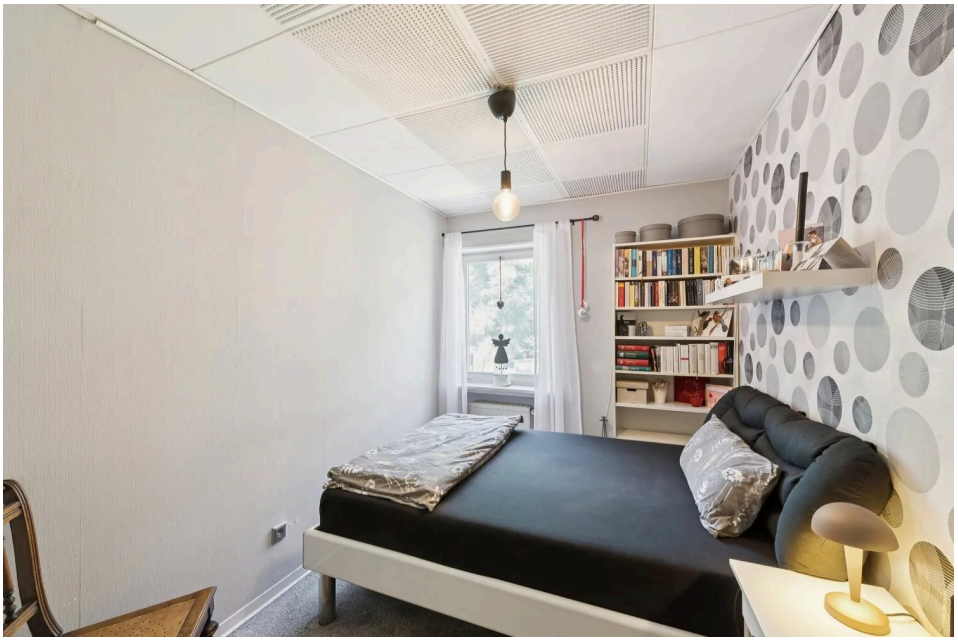




Objektnummer: 26171262WN - 66687 Wadern / Nunkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26171262WN - 66687 Wadern / Nunkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26171262WN - 66687 Wadern / Nunkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26171262WN - 66687 Wadern / Nunkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26171262WN - 66687 Wadern / Nunkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26171262WN - 66687 Wadern / Nunkirchen

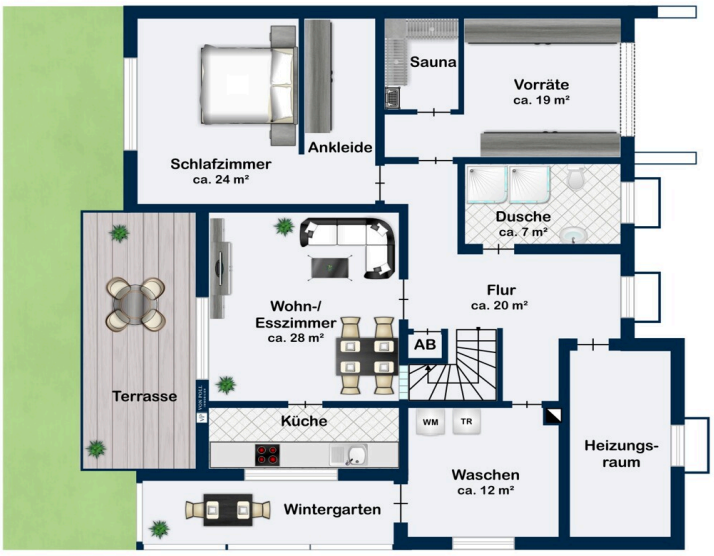
Die Immobilie



Objektnummer: 26171262WN - 66687 Wadern / Nunkirchen

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26171262WN - 66687 Wadern / Nunkirchen

Ein erster Eindruck

Die Immobilie aus dem Bauajahr 1971 überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten sowie eine gepflegte Ausstattung und bietet ideale Voraussetzungen für Familien oder Mehrgenerationenhaushalte.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit angrenzender Einbauküche. Ein Kamin sorgt hier insbesondere in der kühleren Jahreszeit für eine behagliche Wohnatmosphäre. Ergänzt wird diese Ebene durch drei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der sowohl vom Wohnzimmer als auch von einem Schlafzimmer aus zugänglich ist und zusätzlichen Freiraum im Außenbereich bietet.

Das Untergeschoss verfügt über einen weiteren Wohn- und Essbereich mit Einbauküche und eröffnet dadurch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zur Terrasse und in den Garten. Darüber hinaus befinden sich auf dieser Ebene ein Wintergarten, ein Schlafzimmer mit Ankleidezimmer, eine Sauna, ein Abstellraum sowie der Heizungsraum. Das barrierefreie Badezimmer wurde im Jahr 2017 modernisiert und sorgt gemeinsam mit dem vorhandenen Treppenlift für zusätzlichen Wohnkomfort. Insgesamt verfügt die Immobilie über ca. 200 m² Wohnfläche auf auf einem 862 m² großer Grundstück.

Im Laufe der Jahre wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Fenster wurden teilweise in den 2000er-Jahren erneuert, ebenso erfolgte in diesem Zeitraum ein neuer Außenanstrich. Beheizt wird die Immobilie über eine Ölzentralheizung der Marke Buderus aus dem Jahr 1997 mit einem großzügigen 4.000-Liter-Heizöltank.

Abgerundet wird das Angebot durch zwei Garagen mit zusätzlichen Stell- und Lagermöglichkeiten. Ein Glasfaseranschluss ermöglicht schnelles Internet und schafft optimale Voraussetzungen für modernes Arbeiten im Homeoffice. Für angenehmen Sonnen- und Sichtschutz im Außenbereich sorgt eine vorhandene Markise.
Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als gepflegtes Zuhause mit viel Platz, durchdachter Ausstattung und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten in attraktiver Wohnlage von Nunkirchen.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen sowie detaillierte Informationen zur Verfügung.
Bei Interesse bitten wir um Verständnis, dass vor einer Besichtigung ein entsprechender Finanznachweis erforderlich ist.
Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: 26171262WN - 66687 Wadern / Nunkirchen

Ausstattung und Details

- Kaminofen im Wohn- und Essbereich für eine behagliche Wohnatmosphäre
- Zwei gepflegte Einbauküchen mit umfangreicher Ausstattung
- Balkon mit direktem Zugang sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer
- Heller Wintergarten als zusätzliche Wohn- und Aufenthaltsfläche
- Barrierefrei gestaltetes Badezimmer aus dem Jahr 2017
- Treppenlift im Treppenhaus für komfortables und barrierearmes Wohnen
- Sauna für entspannte Wellnessmomente im eigenen Zuhause
- Funktionaler Eingangs- und Flurbereich mit integriertem Einbauschrank sowie praktischem Stauraum
- Separater Hauswirtschafts- und Waschraum im Kellergeschoss
- Zwei Garagen mit zusätzlichen Stell- und Lagermöglichkeiten
- Glasfaseranschluss für schnelles Internet und modernes Arbeiten von zu Hause
- Ölzentralheizung (Buderus) aus dem Jahr 1997 mit großzügigem 4.000-Liter-Heizöltank
- Teilweise erneuerte Fenster aus den 2000er-Jahren
- Außenanstrich in den 2000er-Jahren erneuert
- Markise als praktischer Sonnen- und Sichtschutz für den Außenbereich

Objektnummer: 26171262WN - 66687 Wadern / Nunkirchen

Alles zum Standort

Wadern im Saarland besticht durch seine harmonische Verbindung von idyllischer Natur und einer familienfreundlichen Infrastruktur. Als zentrales Verwaltungsgebiet der Hochwald-Region mit etwa 15.800 Einwohnern bietet die Stadt insbesondere im Ortsteil Nunkirchen ein ruhiges und sicheres Lebensumfeld, das von großzügigen Grünflächen und einem starken Gemeinschaftsgefühl geprägt ist. Dieses Wohngebiet eignet sich ideal für Familien, die Wert auf ein naturnahes und zugleich gut angebundenes Zuhause legen.

Die Bildungslandschaft vor Ort erfüllt die Bedürfnisse aller Altersklassen: Das Berufsbildungszentrum Hochwald sowie die Grundschule Wadern-Nunkirchen sind bequem zu Fuß erreichbar, ebenso wie mehrere Kindertagesstätten, die eine verlässliche und liebevolle Betreuung gewährleisten. Auch die medizinische Versorgung wird durch nahegelegene Arztpraxen und Apotheken sichergestellt, die innerhalb von acht bis dreizehn Gehminuten erreichbar sind. Für Freizeit und Erholung bieten vielfältige Sportplätze, Spielplätze und Parks ausreichend Raum für aktive und gemeinschaftliche Stunden. Abgerundet wird das Angebot durch eine Auswahl an familienfreundlichen Restaurants und Cafés, die zum Verweilen einladen.

Die Mobilität in Wadern ist durch mehrere Bushaltestellen in der Nähe gewährleistet, die eine flexible Verbindung sowohl innerhalb der Region als auch zu weiter entfernten Orten ermöglichen. Die Kombination aus naturnaher Lage, hervorragender Infrastruktur und sicherem Umfeld macht Wadern zu einem idealen Wohnort für Familien, die eine ausgewogene Lebensqualität in einer starken Gemeinschaft suchen. Hier finden Kinder einen geschützten Raum zum Aufwachsen, während Eltern von den vielfältigen Angeboten und der entspannten Atmosphäre profitieren – ein Ort, an dem Zukunft zu Hause ist.

Objektnummer: 26171262WN - 66687 Wadern / Nunkirchen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26171262WN - 66687 Wadern / Nunkirchen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marie-Louise Frank

Großer Markt 4, 66740 Saarlouis
Tel.: +49 6831 - 98 63 23 0
E-Mail: saarlouis@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com