

Einfamilienhaus in Weiskirchen

**RARITÄT! EFH - großes Grundstück -
für Tiere geeignet - außergewöhnl.
Wintergarten - idyllisch Ruhe! Selten!**



von Schlapp Immobilien
Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit!
Schimmelhof 1, 54338 Schweich, Tel.: 06502 - 93 56 658
www.schlapp-immobilien.de E-Mail: info@schlapp-immobilien.de



Objekt-Nr. **BK00282**

Einfamilienhaus

Verkauf: **109.000 €**

Ansprechpartner:
Heiko Kennel
Telefon: 06501 9182907
Mobil: 0179 6981279

66709 Weiskirchen
Saarland

Baujahr	1960	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	2.130,00 m ²	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	137,68 m ²	Stellplätze	5
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: C
- erstellt am: 15.01.2025
- gültig bis: 15.01.2035
- Art des Energieausweises: nach Verbrauch
- Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 98,6 kWh/(m²a)
- Verbrauch inkl. Warmwasser: ja
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Öl
- Baujahr: 1960

Dieses Einfamilienhaus mit Satteldach, das 1960 aus einer ehemaligen Scheune umgebaut wurde, bietet eine Wohnfläche von 137 m² auf einem großzügigen Grundstück von rund 2130 m² in Weiskirchen. Über die Jahre wurden regelmäßige Renovierungen vorgenommen, zuletzt 2017.

Das frisch eingezäunte Grundstück bietet viel Platz und eignet sich besonders gut für Hundeliebhaber. Die ruhige und naturale Lage schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Die Immobilie überzeugt mit einer umfassenden Kernsanierung im Jahr 2007 und zahlreichen weiteren Modernisierungen, die den Wohnkomfort deutlich erhöhen. Ein besonderes Highlight ist der 2010 errichtete Wintergarten mit einer außergewöhnlichen Leimbinderkonstruktion und einer großzügigen Fläche von 68,47 m², der bereits für eine Fußbodenheizung vorbereitet ist.

Das Badezimmer wurde 2013 renoviert, und 2017 folgten weitere Updates, darunter eine neue Ölheizung, moderne Garagentore und Geländer. Auch die Fenster wurden 2010 erneuert. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, eine Photovoltaikanlage mit 65 Panelen zu erwerben oder einen Mietvertrag für die Dachmiete zu gestalten. Der Balkon ist derzeit im Bau und bietet zusätzliches Gestaltungspotenzial.

Beim Betreten des Obergeschosses = Erdgeschoß gelangen Sie in einen Flur, von dem aus alle Räumlichkeiten erreichbar sind. Die Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet, die im Preis enthalten ist. Es gibt zwei geräumige Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, WC, einem Hygienebereich und einem Fenster sowie ein Wohn- und Esszimmer. Zusätzlich steht ein praktischer Raum für Hausarbeiten zur Verfügung.

Das Haus verfügt über einen ausbaufähigen Speicher, der weiteres Potenzial bietet. Es ist zudem vollunterkellert, wobei der Kellerbereich als Garage genutzt wird.

Ein Haus mit viel Raum und vielen Nutzungsmöglichkeiten.

Hier ist wohnen und arbeiten unter einem Dach möglich!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Ausstattung

Das Anwesen verfügt zudem über einen großzügigen Garten, zwei Garagen mit insgesamt fünf Stellplätzen - davon sind drei innen und zwei außen.

In Ihrem neuen Zuhause erwarten Sie pflegeleichte Bodenbeläge aus Fliesen, Laminat und Kork.

Die Innentüren bestehen aus Holz.

Das Haus wird über eine Brennwert-Öl-Zentralheizung beheizt aus dem Jahr 2017 .

Die Kunststoffenster sind mit Doppel-Isolierverglasung ausgestattet, und die 2010 installierten Rollläden aus Kunststoff sind zudem elektrisch betrieben.

Ihre Fernsehprogramme empfangen Sie über das SAT-TV.

Die Internetverbindung erfolgt über 5G mit einer Geschwindigkeit von DSL 16.000, und die Anbindung an Glasfaser ist bereits in Planung.

EG(Keller):

- 2Garagen

DG:

- Küche mit Einbauküche
- Wohn- Esszimmer
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche

Weitere Räume:

- Ausbaufähiger Speicher

Außen:

- Garten
- Terrasse
- 2Stellplätze
- Balkon begonnen

Angaben zum Energieausweis: Der Energieausweis wurde vorgelegt und ist gültig. Er weist mit C einen hervorragenden Koeffizienten auf.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Heiko Kennel

Tel.: +49 (0)6581 – 6 05 05 40

Mobil:+49 (0)179 – 698 1279

www.schlapp-immobilien.de

www.verkehrswert-ermitteln.de

www.facebook.com/von.schlapp.immobilien

www.twitter.com/von_schlapp

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

Kostenfrei Verkehrswert Ihrer Immobilie ermitteln unter <http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

ACHTUNG TIPPGEBER!

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundeskreis, im Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest mit dem Gedanken spielt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.

Lage

Ihr neues Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Naturlage von Weierweiler. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Postamt, Ärzte, Apotheken, Banken, Schulen und Kindergärten finden Sie in unmittelbarer meist fußläufiger Nähe oder wenigen Autominuten Entfernung vor.

Weiskirchen ist eine Station des Saarland-Rundwanderweges und des Saar-Hunsrück-Steigs. Außerdem befindet sich 4 km nördlich von Weiskirchen an der Landesgrenze zu Rheinland-Pfalz die zweithöchste Erhebung des Saarlandes, der Schimmelkopf, auf dem im Jahr 2014

bzw. 2015 vier Windenergieanlagen des Typs Enercon E-115 von der Firma Juwi projektiert, gebaut und in Betrieb genommen wurden. Die Anlagen haben jeweils eine Nennleistung von 3,0 MW und sollen insgesamt einen Jahresertrag von 12,3 GWh liefern.

In Rappweiler befindet sich der „Wild- und Wanderpark Weiskirchen-Rappweiler“, dessen Bestand hauptsächlich aus Rotwild besteht. In dem Park befindet sich auch das Informationszentrum des Naturparks Saar-Hunsrück mit einer Dauerausstellung.

Kindertageseinrichtung

- Katholische Kindertageseinrichtung St. Johannes der Täufer Konfeld
- Katholische Kindertagesstätte Maria Himmelfahrt Rappweiler/Zwalbach
- Katholisches Kinderhaus St. Martin Thailen
- Katholisches Kinderhaus St. Jakobus Weiskirchen
- Kindertagesstätte „Regenbogenkinder“ der Kinder- und Jugendhilfe St. Maria Weiskirchen

Grundschule

- Grundschule Konfeld

Gemeinschaftsschule

- Eichenlaubschule Weiskirchen

Ihr neues Zuhause befindet sich in ruhiger Lage direkt an Wald und Wiesen mit vielen Möglichkeiten zum Spazieren gehen oder Wandern.

Infrastruktur:

Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Courtage

3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Hinweis: Die Maklerprovision in Höhe von 3,57% errechnet sich durch 3% des Kaufpreises zzgl. 19% MwSt. und ist vom Käufer nach notarieller Beurkundung zu zahlen.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	98,60 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



5 Eingangstreppe

Exposé - Galerie



6 Seite mit 2 Garagen



7 WiGa mit Garage

Exposé - Galerie



9 WiGa und Wohnhaus



10 Gelände

Exposé - Galerie



11 Wintergarten mit Leimbinder



13 Wintergarten mit Kaminofen

Exposé - Galerie



14 Wintergarten FBH möglich



17 EBK

Exposé - Galerie



18 Flur - lks. Kü und Bad



19 WoZi

Exposé - Galerie



20 WoZi



22 Bad

Exposé - Galerie



24 SZi



25 SZi

Exposé - Galerie



26 SZi



31 SZi

Exposé - Galerie



32 SZi



39 E-Installation

Exposé - Galerie



40 Garage 2

EXPRESS-PASS 429614 2020/2019 www.express-pass.de

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registrierenummer: SL-2025-06551902 3

Energieverbrauch Tuchflächenspezifischer 31,11 kg CO₂-Äquivalent (kg/m²·a)

↓ Endenergieverbrauch 98,6 kWh/(m²·a)

↑ Primärenergieverbrauch 106,5 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Heizwertfaktor = Immobilienbezogen] 98,60 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Von	Bis	Fläche (m ²)	Primärenergie (kWh)	Endenergie (kWh)	Anteil (kWh)	Anteil (%)	Kategorie
01.11.2022	31.10.2023	04	15.000,0	2.260,0	11.740,0	1,16	
01.11.2021	31.10.2020	04	15.000,0	3.268,0	11.732,0	1,14	
01.11.2020	31.10.2019	04	15.000,0	3.268,0	11.717,0	1,01	

Vergleichswerte Endenergie³

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A₀) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

Energieausweis