

## Einfamilienhaus in Wadern

**Großes teilsaniertes Einfamilienhaus  
mit großem Garten**



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. HR000132**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **280.000 €**

Ansprechpartner:

Heide Rach

Telefon: 06587 992777

Mobil: 0173 1890509

66687 Wadern

Saarland

Baujahr	1957	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	1.406,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	220,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis liegt seitens des Anbieters noch nicht vor.

-----

Dieses teilsanierte Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße in einem Ortsteil der Ortsgemeinde Wadern. Es hat im hinteren Bereich eine großzügige Grünfläche, auf der seitlich einige befestigte, große Unterstellmöglichkeiten für Gerätschaften oder Zweiräder vorhanden sind. Die Räume sind großzügig gestaltet, sodass dieses Haus eine großen Familie problemlos genügend Platz bietet. Die wichtigen Gewerke wie das Dach mit Isolierung, die Heizung, im Obergeschoss und teilweise auch im Erdgeschoss die Elektrik, wurden in diesem Wohnhaus bereits erneuert. Wände und Boden suchen teilweise noch ihre kosmetische Vollendung. So kann der neue Eigentümer der Immobilie selbst entscheiden, wie er Boden und Wände gestalten möchte. Als Heizungsanlage wurde hier eine moderne Pelletheizung eingebaut, die für wohlige Wärme sorgt. Zusätzlich befindet sich im Wohnraum ein Kaminofen, der beim Kauf des Hauses, ebenso wie die Einbauküche, übernommen werden kann. Das Dachgeschoss ist bereits ausgebaut. Hier können somit weitere Räume entstehen. Beides ist im Kaufpreis bereits enthalten. Erwähnenswert ist der großzügige Garten, der sich hinter dem Haus befindet. Hier können Kinder und Haustiere sich nach Lust und Laune austoben. Ebenso kann man sich hier eine gemütliche Grillecke vorstellen. Dieses Haus mit Garten bietet viele Möglichkeiten für Menschen, die ihre eigenen Vorstellungen umsetzen möchten.

## Ausstattung

Das Haus wurde 1957 in massiver Bauweise in einer ruhigen Seitenstraße eines Ortsteiles von Wadern erbaut und verfügt über 8 Zimmer. Hiervon sind 5 Schlafzimmer. Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über zwei Etagen. Das Dachgeschoss ist bereits ausgebaut und lässt sich nach eigenen Wünschen gestalten. Das Wohnzimmer im Erdgeschoss ist großzügig gestaltet und verfügt über Panoramafenster in Richtung Garten. Hierdurch entsteht eine freundliche, helle Atmosphäre im Wohnbereich. Für eine angenehme Wärme im Wohnbereich sorgt der im Preis enthaltene Kaminofen. In den vergangenen Jahren wurde folgendes modernisiert: 2021 Installation einer hochmodernen, umweltschonenden Pelletheizung mit großem Pelletlager 2022 Teilerneuerung der Wasserleitungen 2022 Erneuerung des Daches inklusive Isolierung 2023 Installation eines Edelstahlschornsteines Eines der Schlafzimmer im Obergeschoss verfügt über einen Balkon mit einer schönen Aussicht. Im Gartenbereich befindet sich eine Winterküche und einige Scheunen mit diversen Unterstellmöglichkeiten für Gartengeräte und Zweiräder. Das Obergeschoss sowie das Dachgeschoss wurden bereits mit einer neuen Dämmung versehen und mit neuer Elektrik ausgestattet. In der Garage, die von der Straße aus befahrbar ist, findet sich eine Grube zum Arbeiten am Auto. Bemerkenswert ist das großzügige Gartengrundstück im hinteren Bereich des Hauses. Hier kann gespielt, gegrillt oder gegärtnert werden. Auch Haustiere finden hier großzügige Spielfläche. Zusätzlich befinden sich hier befestigte Scheunen in verschiedenen Größen zum Unterstellen von Gartengeräten und Zweirädern.

Pflichtangaben zum Energieausweis: Ein Energieausweis liegt seitens des Eigentümers nicht vor

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, 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:

Heide Rach

Tel.: 06587-992777

Mobil: 0173-1890509

[www.schlapp-immobilien.de](http://www.schlapp-immobilien.de)

[www.verkehrswert-ermitteln.de](http://www.verkehrswert-ermitteln.de)

[www.facebook.com/von.schlapp.immobilien](https://www.facebook.com/von.schlapp.immobilien)

[www.twitter.com/von\\_schlapp](https://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>

**Lage**

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße eines Ortsteiles der Stadt Wadern. Wadern ist eine saarländische Stadt im Landkreis Merzig-Wadern zwischen Saarbrücken und Trier. Sie ist flächenmäßig mit 111 Quadratkilometern nach Saarbrücken und St. Wendel die drittgrößte Stadt des Saarlandes. Die Stadt Wadern gliedert sich in 13 Stadtteile. Insgesamt gehören zur Kommune 24 Dörfer. Die Stadt liegt im moselfränkischen Sprachraum. Wadern liegt im nördlichen Saarland an der Grenze zum Hochwald, einer waldreichen Region, die für ihre landschaftliche Schönheit bekannt ist. Offizielle Städtepartnerschaften bestehen mit den französischen Städten Montmorillon und Jeumont, mit der tschechischen Stadt Sobotka, mit der Stadt Toma in Burkina Faso und mit Wahrenbrück in Brandenburg. Die Stadt Wadern bietet eine Fülle von Möglichkeiten, sich den sehr eigenen Charme des Hochwaldes zu erschließen. Besonders die Premiumwanderwege „Wadrilltal Tafeltour“, „Almglück“, „Weg des Wassers“, „Himmels Gääs Paad“ und der Saar-Hunsrück-Steig bieten außergewöhnliche Naturerlebnisse. Auch der Radtourismus spielt in der Stadt Wadern eine große Rolle. Der Saarland-Radweg und der Saar-Bostalsee-Radweg durchqueren das Stadtgebiet. Ergänzt

werden diese überregionalen Radwege durch die regionalen Landkreisrouten Noswendeler-See-Runde, Drei-Seen-Runde und Hochwälder-Runde. Das Freizeitzentrum Noswendeler See umfasst heute 20 ha, der See selbst weist eine Größe von 6,6 ha auf. Durch das starke Engagement der Ortsvereine, die im Heimat- und Verkehrsverein organisiert sind, ist nicht nur die Bewirtung am See, sondern auch ein umfangreiches Veranstaltungsprogramm in der Sommersaison garantiert. So kann man beispielsweise mit dem Tretboot den See erkunden.

**Infrastruktur:**

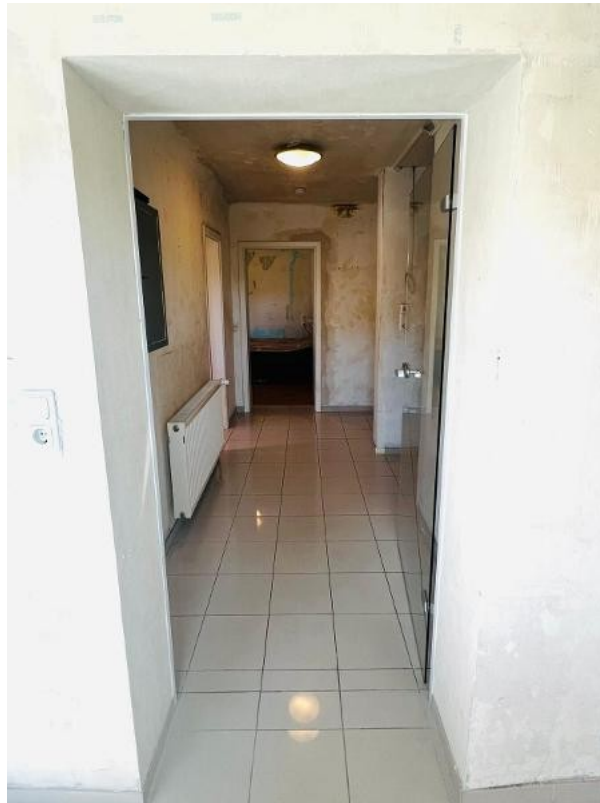
Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

**Courtage**

3,57% vom Kaufpreis inkl. 19% MwSt.

Hinweis: Die Maklerprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19% MwSt. ist vom Käufer nach notarieller Beurkundung zu zahlen.

# Exposé - Galerie



Eingangslur



Wohnraum.

# Exposé - Galerie



Wohnraum m. Panoramafenster



Wohnraum

# Exposé - Galerie



Essbereich.



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Einbauküche.



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Treppenhaus OG



Bad zur Fertigstellung

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss.



Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Raum DG.



Dämmung

# Exposé - Galerie



Abgang zum Keller



Waschraum

# Exposé - Galerie



Kellerraum



Pelletlager

# Exposé - Galerie



Heizungsraum



Heizung

# Exposé - Galerie



Abstellraum hinterm Haus



Winterküche



# Exposé - Galerie



Ansicht Scheunen



Rückansicht Haus

# Exposé - Galerie

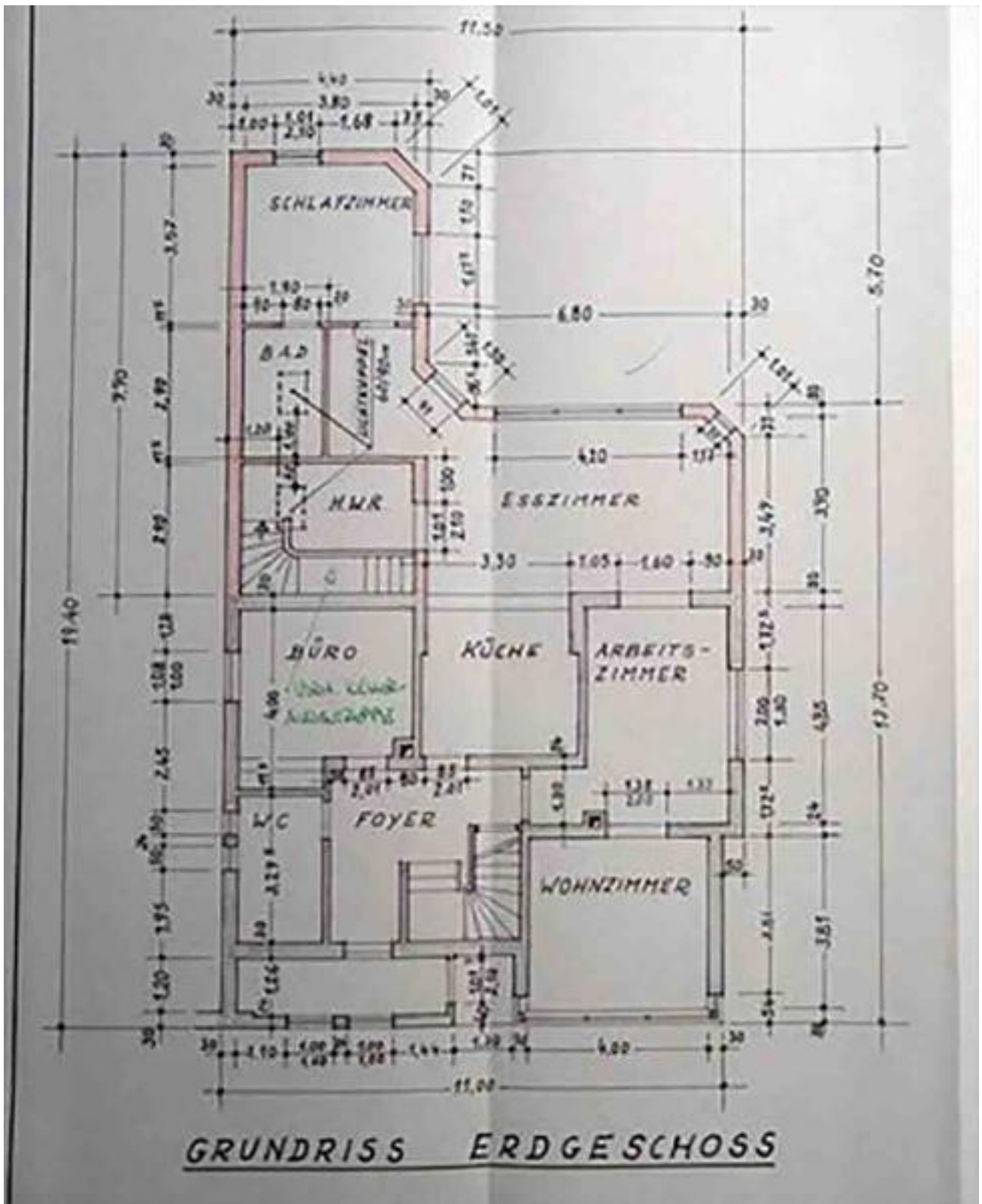


Wiese hinterm Haus



Garage

# Exposé - Grundrisse



Grundriss-EG