Helles Einfamilienhaus mit Glasfaser, Gartenanlage und Garage, Dorf im Warndt

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	229.000 €
Garagen	1

Objektbeschreibung

Erdgeschoss:
Bereits beim Betreten der Liegenschaft wird der besondere Charakter dieses Hauses deutlich. Die offene Split-Level-Architektur verleiht dem Eingangsbereich ein großzügiges Raumgefühl und sorgt gemeinsam mit der freitragenden Treppenanlage für ein außergewöhnliches Wohnambiente. Unterschiedliche Wohnebenen schaffen eine interessante Raumstruktur und unterstreichen die besondere Architektur des Hauses.
Das Erdgeschoss bildet den zentralen Wohnbereich der Immobilie. Hier befinden sich die Diele, die Küche mit direktem Zugang zur großzügigen, überdachten Terrasse sowie das helle Wohn- und Esszimmer mit schönem Blick in die gepflegte Gartenanlage. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Belichtung und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Die vorhandene Einbauküche fügt sich funktional in den Grundriss ein und bietet kurze Wege zum Ess- und Außenbereich.
Obergeschoss:
Im Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Zimmer die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	120 m²
Grundstücksfläche	992 m²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Größe Balkon/Terrasse	24 m²
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1973
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Verfügbar ab	nach Absprache

Ergänzt wird diese Ebene durch ein Tageslichtbad mit Badewanne, Waschbecken und WC. Durch die Split-Level-Bauweise entsteht auch im Obergeschoss ein offenes und harmonisches Raumgefühl.
Untergeschoss:
Das Untergeschoss bietet zusätzliche Wohn- und Nutzflächen mit vielseitigen Verwendungsmöglichkeiten. Hier stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel nutzen lassen. Darüber hinaus befinden sich auf dieser Ebene ein weiteres Tageslichtbad mit Dusche, Waschbecken und WC sowie ein großzügiger Nutzraum mit viel Platz für Freizeit und Hobby. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine Waschküche, eine Werkstatt, einen Lagerraum sowie den Heizölraum.
Außenanlagen:
Die Außenanlagen präsentieren sich gepflegt und unterstreichen den wohnlichen Gesamteindruck der Immobilie. Bereits der Zugangsbereich mit den angelegten Wegen und Grünflächen vermittelt ein einladendes Erscheinungsbild. Ein besonderes Highlight ist die großzügige, überdachte Terrasse mit direktem Zugang von der Küche.

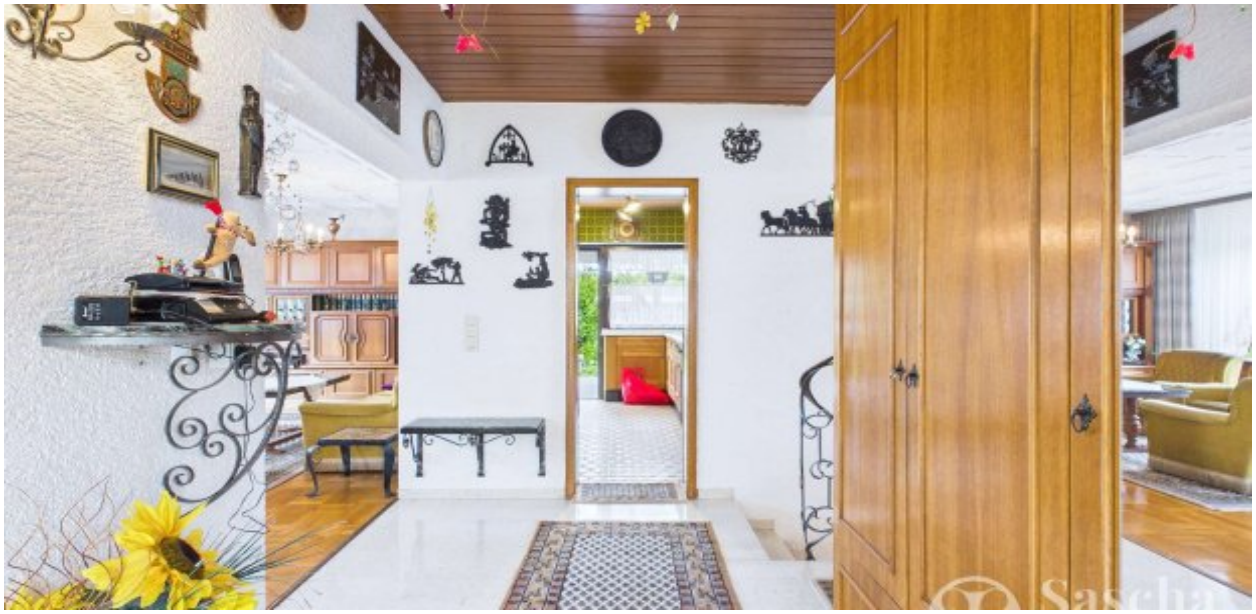
Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Parkett
befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja

Der angrenzende Garten überzeugt durch seine Größe, die gepflegte Bepflanzung sowie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Gartenliebhaber oder Hobbygärtner. Ein Grillkamin sowie ein Gewächshaus ergänzen die Außenanlage sinnvoll und schaffen zusätzlichen Freizeitwert. Abgerundet wird das Angebot durch eine Einzelgarage direkt am Haus.
Die Liegenschaft befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und wurde über die Jahre fortlaufend instand gehalten. Gleichzeitig entspricht die Ausstattung in Teilen nicht mehr den heutigen Wohn- und Modernisierungsstandards, sodass je nach Anspruch und Nutzung entsprechender Modernisierungsbedarf besteht. Dadurch bietet sich zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, die Immobilie individuell zu gestalten und an persönliche Vorstellungen anzupassen.
Der Kaufpreis versteht sich als Festpreis. Im Falle einer durch die Käufer übernommenen Räumung der Immobilie kann über einen entsprechenden Nachlass einvernehmlich verhandelt werden.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	19.05.2036
Endenergiebedarf	391.1
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	20.05.2026
Energieeffizenzklasse	H
Primärenergieträger	Öl



Lage

Die hier angebotene Liegenschaft befindet sich in einer begehrten Wohnlage im Ortsteil Dorf im Warndt der Gemeinde Großrosseln, unmittelbar an der deutsch-französischen Grenze im Regionalverband Saarbrücken. Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt und bietet ein angenehmes, naturnahes Wohnumfeld mit hohem Freizeit- und Erholungswert.
Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahegelegene Bushaltestelle „Dorf im Warndt Nelkenstraße“ gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gastronomische Angebote, Apotheken sowie weitere Dienstleistungsbetriebe befinden sich in den benachbarten Ortsteilen Großrosseln und Ludweiler.
Entfernungen zu Fuß:
• Freizeitzentrum „FlicFlac" – ca. 0,3 km
• Wald- und Naherholungsgebiete – ca. 0,5 km
• Sportplatz – ca. 0,5 km
• Bushaltestelle „Dorf im Warndt Nelkenstraße“ – ca. 0,6 km
• Kiosk – ca. 0,7 km
• KITA „Warndtwichtel“ – ca.

0,8 km
Entfernungen mit dem PKW:
• Restaurant – ca. 2 km
• Ortszentrum Großrosseln – ca. 4 km
• Ortszentrum Ludweiler – ca. 6 km
• Völklingen-Innenstadt – ca. 10 km
• Saarbrücken-Innenstadt – ca. 17 km
• Flughafen Saarbrücken – ca. 29 km
Großrosseln überzeugt insbesondere durch seine naturnahe Lage im Warndt sowie die unmittelbare Nähe zu Frankreich. Die Gemeinde bietet eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen und gleichzeitig guter Erreichbarkeit der Landeshauptstadt Saarbrücken sowie der umliegenden Städte und Gemeinden. Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahnen A620 und A6 besteht eine gute Anbindung an das regionale Straßennetz.
Besonders hervorzuheben ist der hohe Freizeitwert der Umgebung. Zahlreiche Wald- und Wanderwege, Radstrecken sowie Naherholungsflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Familien profitieren zudem von Kindergärten, Schulen und Sporteinrichtungen in den umliegenden Ortsteilen.

Ausstattung

+ Gebäude:
• Baujahr: 1973
• Bauweise: Massivhaus
• Zimmer: 5
• Wohnfläche: ca. 120 m² (inkl. zu 25% angerechneter Terrassenfläche)
• Dach: Satteldach (1973)
• Außenfassade: verputzt und gestrichen
• Fenster: Holz und Aluminium, isolierverglast (1973)
• Heizung: Öl, Buderus Logano G115 (2002)
• Böden: Marmor, Parkett, Fliesen
• Einbauküche
• Glasfaser vorhanden
+ Grundriss:
• EG: Diele, Küche, Wohn- und Esszimmer, Terrasse, Garten
• OG: 2 Zimmer, Bad
• UG: 2 Zimmer, Bad, Partyraum, Waschküche, Werkstatt, Lager, Heizölraum
+ Sanitär:
• OG: Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, Waschbecken und WC
• UG: Tageslichtbad mit Dusche, Waschbecken und WC
+ Außenanlagen:
• Einzelgarage

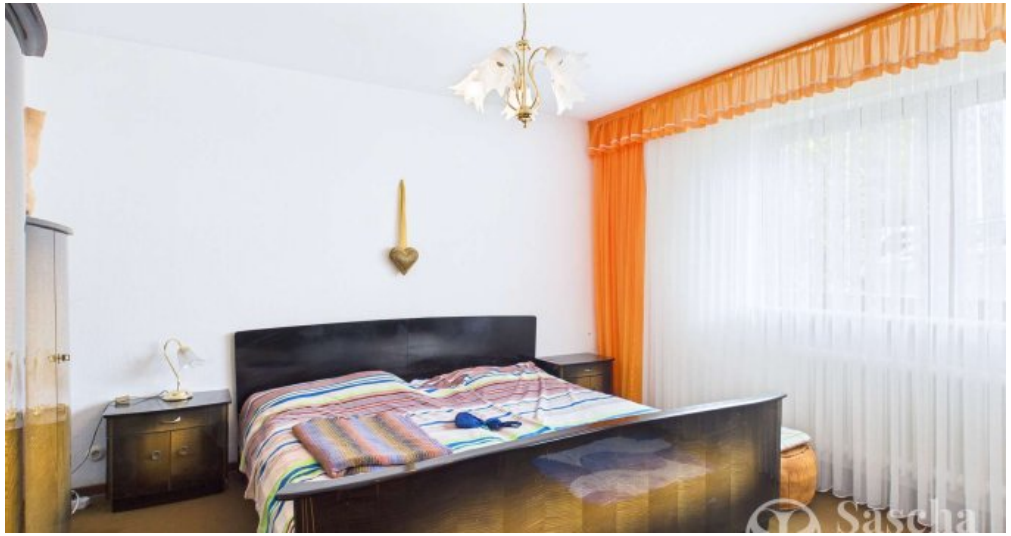
- überdachte Terrasse mit direktem Zugang von der Küche
- großzügige und gepflegte Gartenanlage
- Grillkamin
- Gewächshaus.

Sonstiges

Bonitätsnachweis:
Auf Wunsch der Verkäufer findet eine Besichtigung ausschließlich mit Interessenten statt, die ihre Bonität nachgewiesen haben (z.B. mit einem Finanzierungszertifikat).
Käuferprovision:
Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.
Hinweis zum Widerrufsrecht für Verbraucher:
Nach § 355 BGB hat der Verbraucher (gilt nicht für Unternehmer) ein 14-tägiges Widerrufsrecht gegenüber dem Unternehmer/Makler. Mit der Novellierung des Verbraucherrechts im Juni 2014 sind auch Maklerunternehmen verpflichtet, Kunden über ihre gesetzlichen Widerrufsrechte zu informieren. Zeitgleich mit Ihrer Anfrage via Email, Telefon, SMS oder Brief erhalten Sie von uns eine notwendige gesetzesgemäße Widerrufsbelehrung mit den entsprechenden Belehrungen.

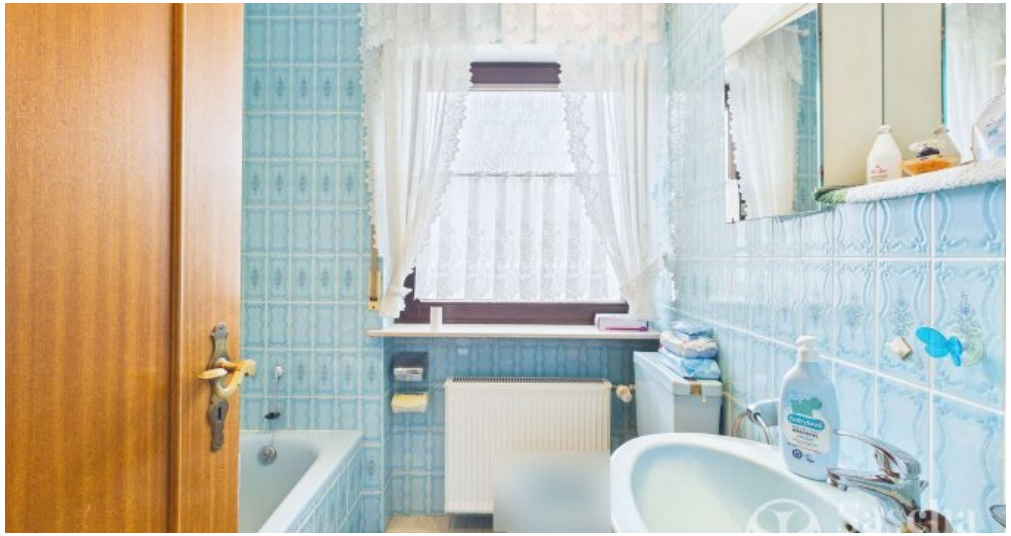
Eine eigene Berechnung der Wohnfläche durch den Makler hat nicht stattgefunden. Die im Exposé angegebenen Wohn- und Nutzflächen sowie die dargestellten Grundrisse wurden nicht gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFlV) eigenständig ermittelt. Sie basieren auf der digitalen 3D-Scan-Technologie der Giraffe360 Limited und stellen keine verbindliche Wohnflächenberechnung oder Architektenleistung dar. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Maßhaltigkeit der Flächenangaben wird keine Gewähr übernommen. Dies gilt ebenso für die Angaben zum Energieausweis und zu den energetischen Eigenschaften, die ebenfalls auf den Daten des Eigentümers basieren und nicht eigenständig geprüft wurden. Angaben zu Heizungsanlagen, Technik oder sonstiger Ausstattung wurden ebenfalls nicht geprüft. Fotos, Videos, virtuelle Rundgänge, 3D-Darstellungen und Grundrisse dienen nur der Illustration, sind nicht maßstabgetreu und ersetzen keine persönliche Vor-Ort-Besichtigung oder Prüfung. Das Exposé sowie die darin gemachten Angaben in Wort, Bild und Zahlen stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar.

Es hat keine Einsicht in die Bauakte stattgefunden. Kaufinteressenten sind verpflichtet, das Objekt selbst zu besichtigen und alle relevanten Unterlagen eigenständig zu prüfen. Es wird keine Gewähr für die baurechtliche Zulässigkeit der Nutzung oder für vorhandene Genehmigungen übernommen. Kaufinteressenten müssen die Bebauungspläne und das Baurecht selbst prüfen. Bekannt gewordene Fehler werden umgehend korrigiert. Der Makler übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten..

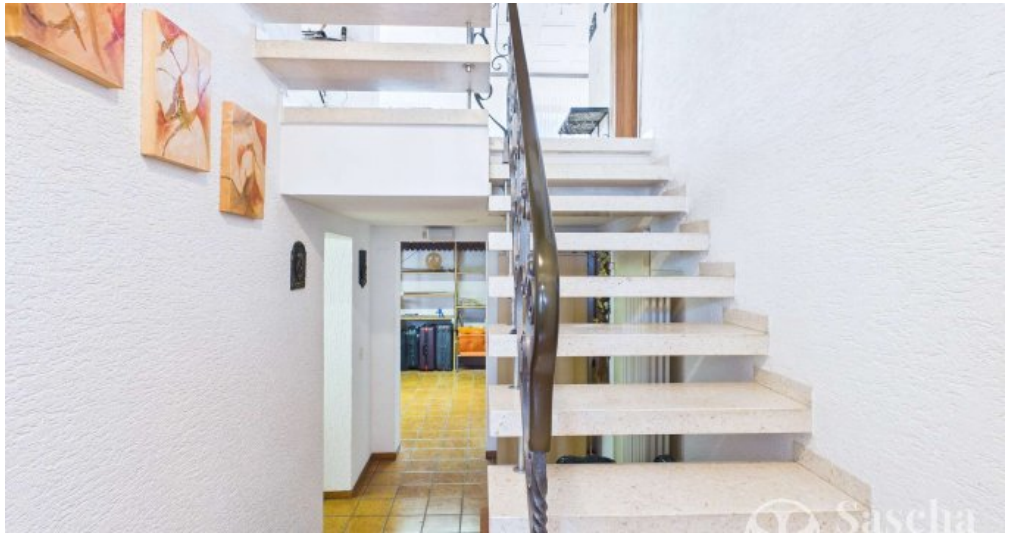


Schlafzimmer 1

Schlafzimmer 2

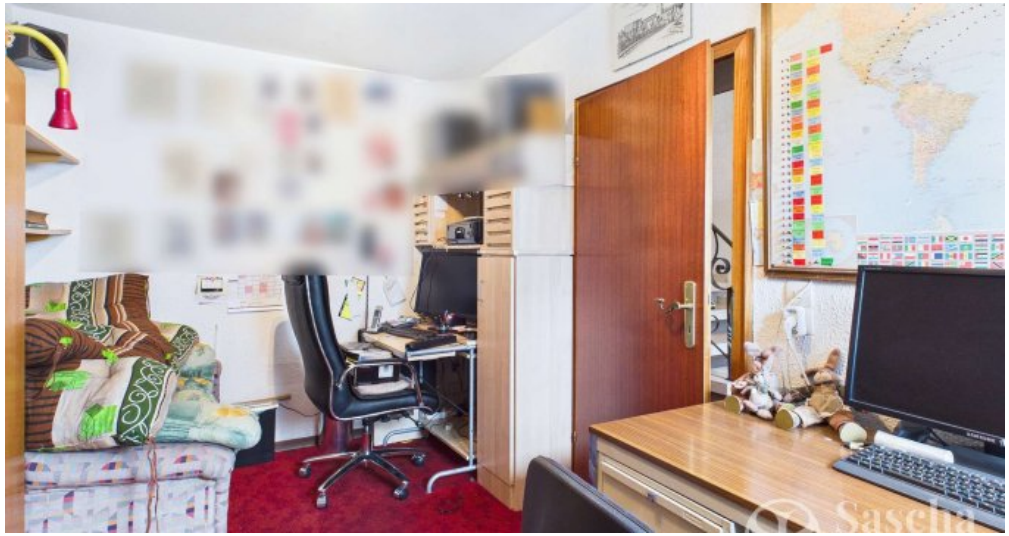


Badezimmer 1

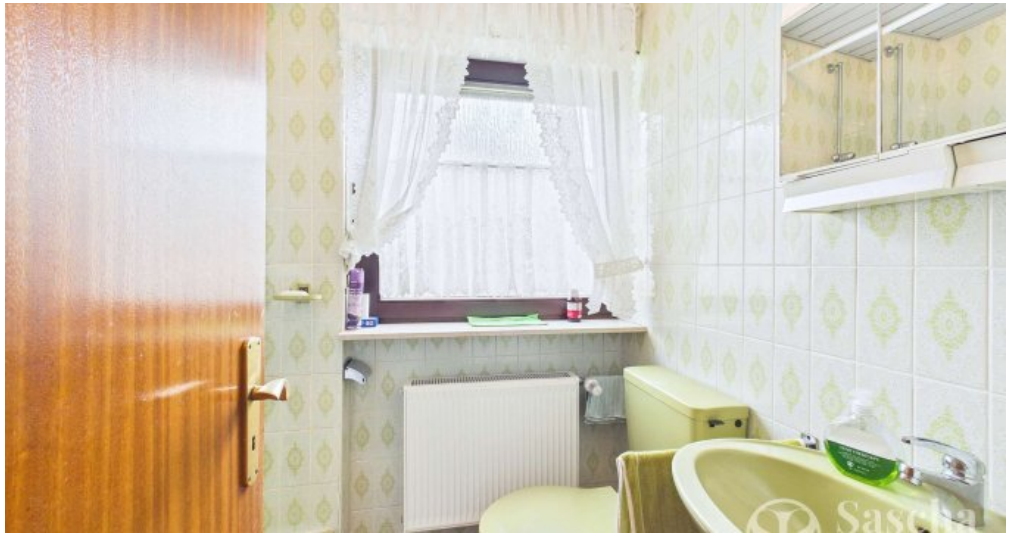


Treppenhaus

Schlafzimmer 3



Büro



Badezimmer 2

Werkstatt

Lagerraum

Nutzraum

Treppenhaus

Gartenseite

Garten

Garten

Garage

Anbieter

Sold Immobilien
Poststraße 43
66386 St. Ingbert

Zentrale	068949122060
Webseite	www.sold.de