

## Einfamilienhaus mit viel Platz und Garten in St. Barbara

### Preise & Kosten

|                |                |
|----------------|----------------|
| Käufercourtage | Provisionsfrei |
| Kaufpreis      | 144.000 €      |



### Objektbeschreibung

Dieses beidseitig angebaute Einfamilienhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 155 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Ebenen inklusive eines Anbaus.

Im Erdgeschoss befindet sich ein ca. 30 m<sup>2</sup> großer Bereich, der grundsätzlich auch für eine gewerbliche Nutzung geeignet ist. Das vorgesehene Badezimmer auf dieser Ebene ist derzeit nicht fertiggestellt und muss noch ausgebaut werden.

In den oberen Geschossen stehen insgesamt sechs Zimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer mit Dusche zur Verfügung. Das Wohnzimmer bietet direkten Zugang zur Küche sowie zum Balkon und zum Garten.

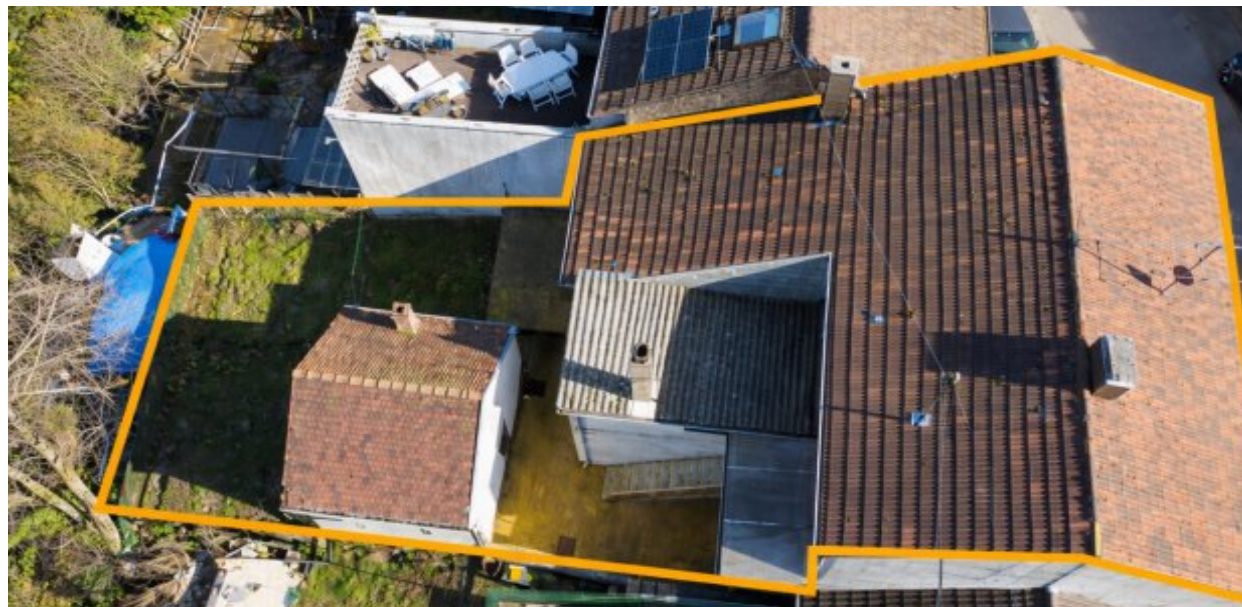
Auf der Rückseite des Gebäudes befindet sich ein Nebengebäude in Form eines Gartenhauses. Der Garten mit Terrasse ist vorhanden, befindet sich jedoch in einem einfachen Zustand.

Das Haus ist größtenteils unterkellert und bietet zusätzliche Abstell- und Lagermöglichkeiten.

Die Immobilie war bislang durchgängig vermietet und steht aktuell leer. Eine Nutzung ist ab sofort möglich. Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind einzuplanen.

## Angaben zur Immobilie

|                      |                                        |
|----------------------|----------------------------------------|
| Wohnfläche           | 155 m <sup>2</sup>                     |
| Grundstücksfläche    | 321 m <sup>2</sup>                     |
| Anzahl Zimmer        | 7                                      |
| Anzahl Schlafzimmer  | 5                                      |
| Anzahl Badezimmer    | 2                                      |
| Anzahl Balkone       | 1                                      |
| Anzahl Terrassen     | 1                                      |
| Baujahr              | 1940                                   |
| Zustand des Objektes | Teil bzw.<br>Vollrenovierungsbedürftig |
| Verfügbar ab         | ab sofort                              |



[ogulo.com/1DSB](https://ogulo.com/1DSB).

## Ausstattung

|                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| Ausstattungsqualität | Standard        |
| Bad                  | Dusche          |
| Boden                | Laminat, Dielen |
| heizungsart          | Zentralheizung  |
| befuerung            | Öl              |
| Unterkellert         | teils           |



## Lage

Die Immobilie befindet sich in der Gemeinde Wallerfangen, im Ortsteil St. Barbara, und liegt an einer Hauptstraße. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen sind in kurzer Entfernung erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zur Autobahn ermöglichen eine gute Erreichbarkeit der Städte Saarlouis, Dillingen, Merzig und der umliegenden Orte..

## Energieausweis

|                        |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
| Gebäudeart             | Wohnimmobilie                    |
| Energieausweis Art     | Bedarf                           |
| Gültig bis             | 2034-08-04                       |
| Endenergiebedarf       | 218.00                           |
| Erstellungsdatum       | Ausgestellt ab dem<br>01.05.2014 |
| Energieeffizienzklasse | G                                |
| Primärenergieträger    | OEL                              |



## Ausstattung

- Ölzentralheizung 1993
- Holzfenster mit Doppelverglasung, teilweise erneuert im Jahr 2010.
- Bodenbelag: Dielen, Fliesen, Laminat,PVC
- Garten
- Balkon.





## Sonstiges

Energieausweis vorhanden

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder haben Fragen zur Finanzierung?

Sprechen Sie uns an - wir beraten Sie gerne persönlich..



Wohnzimmer



Treppenhaus



Ansicht Gartenhaus



Küche OG





Bad



Bad\_



Küche EG



Gartenblick



Balkon



Nutzfläche EG



Zimmer



Nutzfläche





Zimmer



Zimmer\_



Zimmer



Zimmer



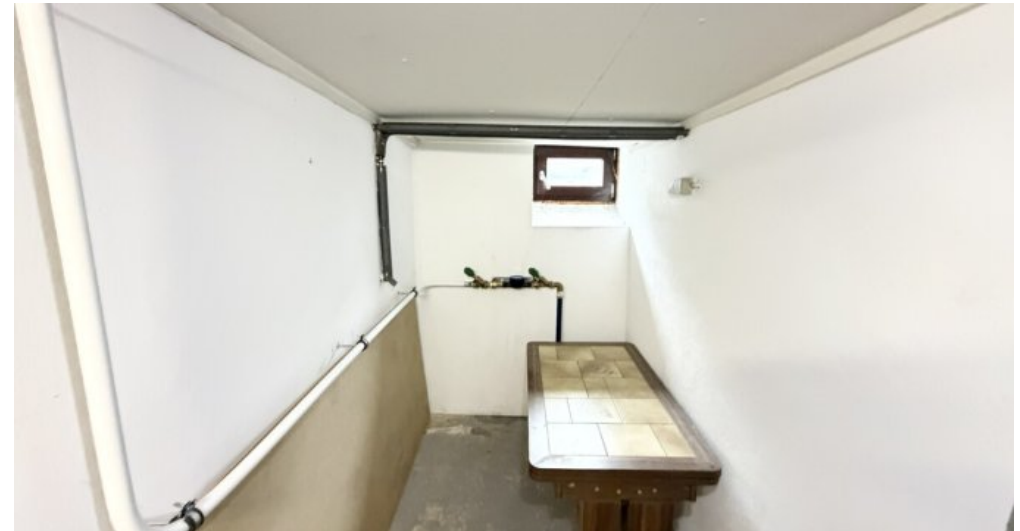
Bad EG



Heizung



Öltank



KG Raum



ERA<sup>®</sup>  
IMMOBILIEN NAS

- ✓ professionelle Einwertung Ihrer Immobilie
- ✓ Vermarktung in allen Immobilienportalen
- ✓ auf Wunsch individuelles Marketing vor Ort
- ✓ virtuelle Besichtigung im Internet
- ✓ Erstellung des gesetzlichen Energieausweises
- ✓ Erstellung eines ansprechenden Exposés
- ✓ Hilfe bei Kauf, Finanzierung, Versicherung etc.
- ✓ KI gestützte, rund um die Uhr Hotline für Ihre Kunden
- ✓ europaweit über 1.100 Büros

+49 (0) 160 914 478 86

EUROPEISCHES IMMOBILIENPORTAL

BRONZE

ERA Immobilien Nas



## Anbieter

ERA Siebert Immobilien GmbH  
Torstraße  
66663 Merzig

Zentrale  
E-Mail

016091447886  
[t.brunner@eraimmobilien.de](mailto:t.brunner@eraimmobilien.de)