Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Umfassend modernisiertes und gepflegtes Einfamilienhaus mit herrlichem Garten in Wadern-Lockweiler

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	375.000 €
Garagen	1



Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1957 verbindet den Charakter eines ursprünglich älteren Wohnhauses mit umfangreichen Modernisierungen der vergangenen rund 20 Jahre. Auf ca. 180 qm Wohnfläche bietet die Immobilie ein großzügiges und zugleich angenehm wohnliches Raumangebot. Das 936 qm große Grundstück wurde aufwendig gestaltet und schafft mit seinem gepflegten Garten, dem schönen Teich und dem unverbaubaren Blick ins Grüne einen besonderen Rahmen für das tägliche Wohnen.
Bereits beim Betreten vermittelt das Haus einen sehr gepflegten Eindruck. Im Erdgeschoss erreicht man durch den Flur ein Badezimmer mit Dusche, ein Bürozimmer mit charmantem Specksteinofen, ein Schlafzimmer sowie die geräumige, offen gestaltete Küche mit moderner Kochinsel. Mittelpunkt des Erdgeschosses ist der sehr großzügige Wohnbereich mit hohen Decken und großen Fensterelementen, die für eine angenehme Helligkeit sorgen. Direkt angrenzend erweitert der hochwertige Sommergarten den Wohnbereich und bietet mit Glasschiebetüren, WPC-Dielen und zusätzlicher Beschattung einen vielseitig nutzbaren Aufenthaltsbereich.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	180,38 m²
Grundstücksfläche	936 m²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1957
Zustand des Objektes	Gepflegt



Das Dachgeschoss verfügt über einen Flur mit integrierten LED-Deckenleuchten, zwei Schlafzimmer bzw. Kinderzimmer sowie ein weiteres Büro. Zwei der Räume sind mit besonders praktischen und großzügigen Einbauschränken ausgestattet. Das 2019 erneuerte Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne. Somit bietet das Haus auch für eine Familie ein passendes Raumkonzept.
Die Immobilie wurde seit 2004 umfassend modernisiert. Unter anderem wurden Elektroinstallation, Ölheizung, Böden, Fenster, Teile der Wasserleitungen und das Badezimmer im Erdgeschoss erneuert. Das Dach wurde 2012 vollständig gedämmt, umfangreiche weitere Arbeiten folgten in den Jahren 2017 bis 2026. Zuletzt wurden 2026 der Brenner der Ölheizung sowie der Garagentorantrieb erneuert. Die Innenräume wurden 2022 fachmännisch neu gestrichen. Das Haus befindet sich entsprechend in einem sehr gepflegten Zustand und kann ohne umfangreichen Renovierungsaufwand kurzfristig bezogen werden. Ein Glasfaseranschluss ist ebenfalls bereits vorhanden.

Ausstattung

Kamin	Ja
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Öl
Unterkellert	Ja
Bauweise	Massiv
Dachboden	Ja
Gäste-WC	Ja



Der gepflegte Garten verfügt über einen schön angelegten Teich, ein großes Gartenhaus, eine Terrasse mit WPC-Dielen sowie eine gemütliche Nische mit kleiner Outdoorküche. Ein Husqvarna-Roboter-Rasenmäher erleichtert die Gartenpflege. Hinter dem Grundstück eröffnet sich ein unverbaubarer Blick ins Grüne. Eine direkt am Haus gelegene Garage rundet das Angebot ab.
Diese Immobilie eignet sich besonders für Eigennutzer, die Wert auf großzügige Wohnflächen, einen gepflegten Gesamtzustand und einen attraktiven Außenbereich legen. Familien profitieren vom vielseitigen Raumangebot, während der weitläufige Garten und der Sommergarten zusätzlichen Wohn- und Lebensraum bieten.

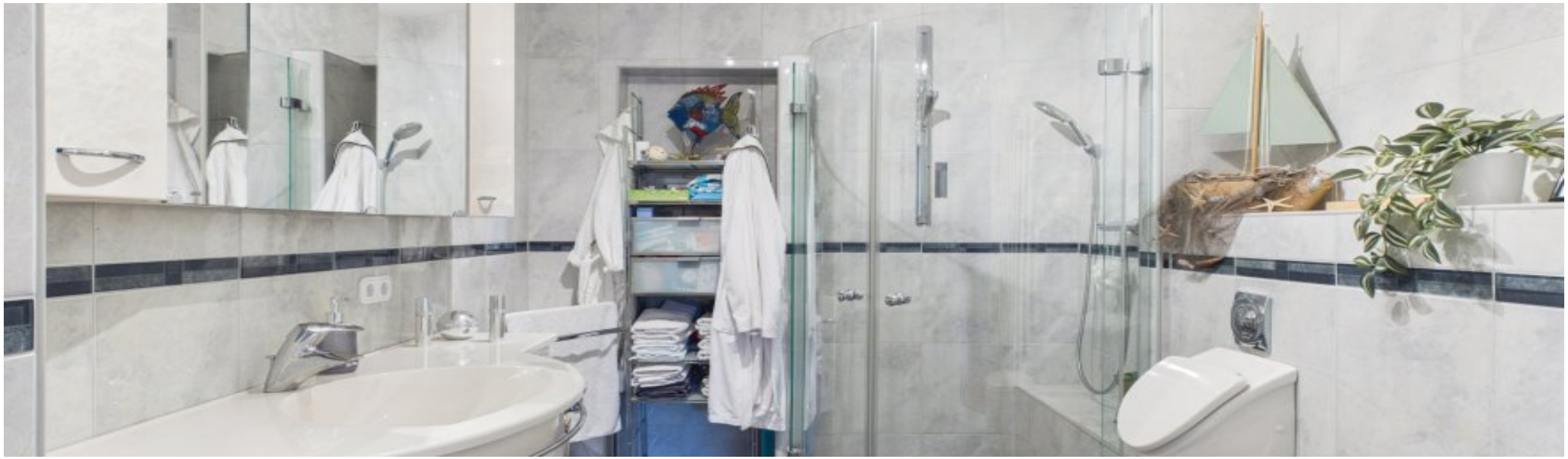
Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2036-10-06
Energieverbrauchskennwert	58.6kWh/m²a
Baujahr lt. Energieausweis	1956
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizenzklasse	B
Primärenergieträger	OEL



Lage

Die Immobilie befindet sich im Waderner Stadtteil Lockweiler, einer schönen Wohnlage im nördlichen Saarland. Der Ort verbindet ein naturnahes Wohnumfeld mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Gemeinden und des Zentrums Wadern. Die Landschaft des Schwarzwälder Hochwaldes und der hohe Anteil an Wald-, Feld- und Wiesenflächen prägen die Umgebung und bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Erholung in der Natur.
Lockweiler selbst verfügt über eine solide örtliche Infrastruktur. Neben einer Grundschule sind unter anderem eine Kindertageseinrichtung, eine Sparkassen-Filiale, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Spielplätze sowie gastronomische und touristische Angebote vorhanden. Damit bietet der Stadtteil insbesondere Familien und Eigennutzern ein angenehmes Umfeld für den täglichen Bedarf.
Für weiterführende Einkäufe, Dienstleistungen, medizinische Versorgung und weitere Einrichtungen steht das nahegelegene Wadern zur Verfügung.



Auch die Verkehrsanbindung ist für Pendler interessant. Über die regionalen Verkehrsachsen sind die umliegenden Gemeinden gut erreichbar. Die Autobahn A1 liegt etwa 6 km entfernt; die B 268 ist ebenfalls in kurzer Entfernung erreichbar. Von Lockweiler bestehen damit gute Verbindungen sowohl in Richtung Saarland als auch in Richtung Rheinland-Pfalz..



Ausstattung

.



Sonstiges

Besichtigungstermine:
Gerne stellen wir auf Anfrage weitere Unterlagen zu diesem Objekt zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit Ihnen.
Nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf, per E-Mail oder auch unter der Telefonnummer 06831 / 50 845 18.
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!
Provisionshinweis:
Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.
Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Besichtigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande, wie z.B. insbesondere die Unterschrift des Besichtigungsnachweises, des Maklervertrages und/oder des Objekt-Exposés.
Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. auf den Kaufpreis betragen und ist bei notariellem Vertrag verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.



Haftungsausschluss:
Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben sind vertraulich zu behandeln. Die Weitergabe an Dritte ist unzulässig. Alle Angaben stammen vom Verkäufer. Die Firma Schäfer Immobilien übernimmt daher keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Insbesondere die Angaben zur Wohnfläche, zur Nutzfläche und zur Aufteilung der Wohn-/Nutzfläche sind von uns nicht durch ein eigenes Aufmaß oder eine Wohnflächenberechnung kontrolliert worden. Die Angaben zum Baujahr sind nicht durch eine Einsicht in die Bauakte überprüft worden. Das Angebot ist freibleibend. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten..

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27

Anbieter

Schäfer Immobilien
Bibelstraße 2
66740 Saarlouis

Zentrale	06831-5084518
Fax	06831-5084520
E-Mail	info@schaeferimmosaar.de
Webseite	www.schäferimmo.de