

Direkt bezugsbereite Doppelhaushälfte in ruhiger Lage mit Garten und Terrasse

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 %
Kaufpreis	139.000 €



Objektbeschreibung

Diese charmante und direkt bezugsbereite Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1910 liegt in Walhausen in ruhiger und gepflegter Lage auf einem rund 330 m² großen Grundstück.

Die Immobilie befindet sich zudem in einer Sackgasse, sodass kein Durchfahrtsverkehr vorhanden ist und die Lage besonders ruhig und verkehrsberuhigt bleibt.

Die Doppelhaushälfte wurde 1962 um ein vollwertiges Obergeschoss erweitert. Ursprünglich umfasste das Haus lediglich Erdgeschoss und Dachgeschoss. Durch die Aufstockung entstand die heutige großzügige Wohnfläche von etwa 137 m², die sich angenehm auf zwei Etagen verteilt.

Im lichtdurchfluteten Erdgeschoss erwarten Sie eine praktische und gut ausgestattete Küche sowie ein einladendes, gemütliches Wohnzimmer. Ergänzt wird das Wohnzimmer durch einen gemütlichen Speicherofen mit Keramikeinsatz, der für wohlige Wärme und eine besondere Atmosphäre sorgt. Beide Zimmer besitzen einen direkten Zugang zum Balkon, von dem ein Teil überdacht ist.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	135 m ²
Grundstücksfläche	330 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separate WCs	1
Größe Balkon/Terrasse	16 m ²
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1910
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau



Ein weiteres Zimmer wird derzeit als Schlafzimmer genutzt, eignet sich jedoch flexibel auch für andere Zwecke, ergänzt durch ein praktisches Gäste-WC.

Im Obergeschoss finden Sie das geräumige Elternschlafzimmer, ein helles Kinderzimmer, ein Büro, das auch als zusätzliches Kinderzimmer genutzt werden könnte, sowie ein gepflegtes Badezimmer mit Badewanne.

Alle Räume sind funktional und durchdacht geschnitten und sorgen durch ihre großzügigen Fensterflächen für viel natürliches Licht und einen echten Wohlgefühlcharakter.

Der Dachboden bietet zudem praktischen zusätzlichen Stauraum und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Hauses.

Im Kellergeschoss befindet sich der Lagerraum mit integrierter Waschküche, der Heizungsraum sowie ein weiterer Raum, in dem sich das Pelletsilo für die moderne und effiziente Pelletheizung befindet.

Zur Immobilie gehören ein eigener Stellplatz und ein großer, komplett eingefriedeter Garten mit Terrasse, der zum Entspannen, Verweilen und Genießen der ruhigen Lage einlädt.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Wanne, Fenster
Boden	Fliesen, Dielen, Linoleum
Kamin	Ja
heizungsart	Zentralheizung
befuerung	Pellets
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Gäste-WC	Ja



Lage

Die Immobilie liegt im Ortsteil Walhausen der Gemeinde Nohfelden im Landkreis St. Wendel, im nördlichen Saarland an der Grenze zum Hunsrück. Der rund 620-Einwohner-Ort auf ca. 385 m Höhe in ruhiger, waldreicher Lage ist bekannt für die Köhlertage und beherbergt die Freie Waldorfschule Saar-Hunsrück sowie die einzige Lebensgemeinschaft des Saarlandes mit solidarischer Landwirtschaft (proWAL e.V.).

Alltag und Versorgung sind gut erreichbar: Der Ortskern von Nohfelden liegt rund 3 km entfernt, Türkismühle mit Einkaufsmöglichkeiten ca. 2,5 km. Der Bahnhof Walhausen ist fußläufig in 2 Minuten erreichbar; über die Nahetalbahn bestehen Anschlüsse Richtung St. Wendel, Saarbrücken und die Rhein-Main-Region.

Die A 62 (Anschlussstelle Nohfelden-Türkismühle) ist in wenigen Minuten erreichbar; St. Wendel liegt rund 11 km, Idar-Oberstein rund 23 km entfernt..

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2036-10-08
Endenergiebedarf	256,60
Baujahr lt. Energieausweis	1910
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	09.10.2026
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	Pellets



Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Korkfußboden

Das Haus wurde fortlaufend nachhaltig, ökologisch und umweltfreundlich renoviert.

Eine moderne Pellet-Zentralheizung aus dem Jahr 2019 mit einem großen und einem kleinen Speicher sorgt zuverlässig für wohlige Wärme.

Der Dachboden ist mit naturbelassenen Jutematten ausgelegt, während die Rollladenkästen sowie das Treppenhaus im Keller mit umweltfreundlichen Hanfmatten isoliert wurden.

Im Wohnzimmer- und Flurbereich sorgt feuchtigkeitsregulierender Lehmputz für ein hervorragendes Raumklima. Die obere Etage ist mit hochwertigem Naturkorkböden ausgestattet. Das Gästebad wurde erneuert, der Balkon erhielt eine schützende Überdachung und die hintere Fassade wurde komplett saniert.

Die Fassade ist ungedämmt und die Hälfte der Fenster ist derzeit doppelt verglast. Dies bietet Ihnen die Gelegenheit, aktuelle staatliche Förderungen zu nutzen.



Sonstiges



Badezimmer



Arbeitszimmer



Balkon

Anbieter

Stein & Wert Immobilien GmbH
Hauptstraße 3
66620 Primstal

Zentrale
E-Mail
Webseite

+49 6875 / 2209813
f.gebels@steinundwert.de
www.steinundwert.de