Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

ZWEIFAMILIENHAUS MIT POOL, GROßEM GARTEN UND EIGENEM WALD

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. MwSt
Kaufpreis	469.800 €
Freiplätze	6
Garagen	2



Objektbeschreibung

WADERN - NOSWENDEL: EIN-ZWEIFAMILIENHAUS
In traumhafter Waldrandlage von Noswendel, einem Ortsteil der Stadt Wadern, erwartet Sie dieses außergewöhnlich gepflegte Anwesen – ein Zuhause mit Charakter, Raum und besonderem Wohnambiente. Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 293 m² und zwei separat nutzbaren Wohneinheiten bietet diese Immobilie ideale Voraussetzungen für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Vermieten oder die Kombination aus Leben und Arbeiten unter einem Dach.
Die durchdachte Raumaufteilung in beiden Einheiten ermöglicht vielseitige Nutzungskonzepte. Helle, freundliche Wohnräume, mehrere Schlafzimmer, moderne Bäder und großzügige Küchen schaffen eine einladende Wohnatmosphäre. Besonders hervorzuheben ist das liebevoll angelegte, idyllische Grundstück, das mit seiner Lage direkt am Waldrand Ruhe, Naturverbundenheit und Erholung pur verspricht.
Ob beim Frühstück auf der Terrasse, beim Spaziergang im angrenzenden Wald oder beim Gärtnern auf dem weitläufigen Grundstück – hier lässt sich der Alltag hinter sich lassen.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	293 m²
Nutzfläche	112 m²
Grundstücksfläche	3.086 m²
Anzahl Zimmer	11
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	5
Stellplätze	8
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	2



Diese Immobilie in Noswendel bietet eine seltene Kombination aus Wohnkomfort, Naturidylle und flexiblem Nutzungspotenzial – ideal für Familien, Naturliebhaber oder anspruchsvolle Käufer, die das Besondere suchen.
Die Raumaufteilung ergibt sich wie folgt:
Erdgeschoss:
Diele, Flur, Duschbad, 3 Schlafzimmer, Badezimmer, Wohnzimmer, Esszimmer / Kaminzimmer, Diele, Abstellraum, Küche
Obergeschoss:
Diele, Flur, Duschbad, 2 Schlafzimmer, Büro, Badezimmer, Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, Esszimmer, Küche
Untergeschoss:
Diele, Garage, Flur, Duschbad, 2 Zimmer, Heizungsraum, Hauswirtschaftsraum.

Ausstattung

Boden	Fliesen, Laminat
heizungsart	Ofenheizung, Zentralheizung
befeuerung	Solar, Pellets, Holz
Swimmingpool	Ja
Unterkellert	Ja



Lage

NOSWENDEL ist ein Stadtteil der Gemeinde Wadern. Im Ort selbst gibt es eine Kindertagesstätte sowie eine Förderschule. Weiterführende Schulen, Ärzte und Lebensmittelgeschäfte befinden sich im nahe gelegenen Wadern und Nunkirchen. Beide Orte sind ca. 4 bzw. 8 km entfernt.
04 km bis D-Wadern
13 km bis D-Nonnweiler (Autobahnauffahrt A1)
14 km bis D-Losheim am See.



Ausstattung

Die Böden sind mit Laminat und Fliesen belegt.
Die Beheizung erfolgt durch eine Pellet-Zentralheizung + Kachelofen.
Der Energieausweis ist in Bearbeitung.
Besonderheiten der Immobilie:
- Pool, 6m x 3m
- Solarthermie
- großer Garten mit Waldgrundstück
- toller Außenbereich mit Gartenteich, Swimmingpool und Gartenhaus
- ruhige, sonnige Lage
- ca. 293 m² Wohnfläche auf drei Ebenen
- 5 Schlafzimmer
- 4 Bäder
- 1 Büro
- 2 Garagen und 8 Freiplätze.



Sonstiges

Unser gesamtes Immobilienangebot können Sie unter www.immobilien-bart.de einsehen.
Haben wir Ihr Interesse geweckt? Für einen unverbindlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen nach vorheriger Terminabsprache gerne zur Verfügung. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Anfragen nur bearbeiten, wenn uns der vollständige Name, die Postanschrift und eine Rufnummer mitgeteilt wird. Ihre Daten werden selbstverständlich streng vertraulich und nur für diese Anfrage verwendet.
Sie möchten diese Immobilie finanzieren?
Vereinbaren Sie mit uns einen Beratungstermin, natürlich kostenfrei und unverbindlich. Aus einem Pool von 100 Banken finden wir, auch für Sie, die passende Finanzierung!
Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis und ist verdient und fällig mit der notariellen Beurkundung.
Haftungsvorbehalt: Sämtliche Angaben erhielten wir vom Eigentümer und geben diese ohne Haftung weiter.



.



Gäste-Bad EG



Gäste-Bad EG



Küche EG



Wohnzimmer EG



Esszimmer EG



Kaminzimmer EG



Kachelofen EG



Schlafzimmer EG



Schlafzimmer EG



Schlafzimmer EG



Badezimmer EG



Badezimmer EG



Terrasse EG



Terrasse EG



Diele OG



Flur OG



Küche OG



Esszimmer OG



Wohnzimmer OG



Wohnzimmer OG



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG



Badezimmer OG



Badezimmer OG



Gartenteich



Grillplatz



Swimmingpool



Gartenhaus mit Holzlager



Waldrandlage



Straßenansicht



Seitenansicht



Seitenansicht



Seitenansicht



Wald



Straßenansicht



Weitblick

Anbieter

Immobilien Bart GmbH
Zur Moselbrücke 3a
66706 Perl-Nennig

Zentrale	06867 56 10 333
Fax	06866 910 10 24
E-Mail	immo@immobilien-bart.de
Webseite	https://www.immobilien-bart.de/