

# Großes Areal mit 480 m<sup>2</sup> Wohnhaus Ein-Dreifamilien und 2 Lagerhallen in ruhiger Lage von Urexweiler

## Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inklusive Mehrwertsteuer
Kaufpreis	899.000 €



## Objektbeschreibung

Dieses spezielle Areal besticht durch seine enorme Nutz- und Gewerbefläche mit interessanten Mieteinnahmen aber dennoch ruhiger gemütliche Lage. Das Wohnhaus wurde im Jahren 2010 teilweise saniert. Das Obergeschoss mit 132 qm wurde vollständig erneuert und im Erdgeschoss wurden teilweise Sanierungen durchgeführt. Dadurch ergibt sich ein Charme aus modernem Wohnen und dem Flair der 70er Jahre. Diese Kombination schafft enorme Gestaltungsmöglichkeiten für seine neuen Besitzer. Das Haus könnte mit zwei bis drei Wohneinheiten, F sowie Gästezimmer bezogen und genutzt werden. Das Obergeschoss entführt Sie in ein modernes Wohnambiente mit offener Küche, Kamin und angrenzendem Esszimmer für gemütliche Abendstunden mit Freunden. Weiterhin befindet sich ein Bad mit Dusche und Wanne im Wohnflur, der auch weiteren Zugang zum Schlafzimmer und dem Wohnbereich bietet. Das Gesamtbild rundet der überdachte Balkon, geeignet für ein Glas Wein am Abend, ab. Im Erdgeschoss befindet sich ein modern gestaltetes Schlafzimmer, das neuwertige Bad mit Dusche und die noch unbenutzte Küchenzeile.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	481 m²
Nutzfläche	414 m²
Anzahl Zimmer	12
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	5
Anzahl separate WCs	2
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	2
Baujahr	1965
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	sofort
Objekt ist vermietet	Ja
Gewerbliche Nutzung	Ja



Optisches Highlight ist hier das Wohnzimmer mit Kamin. Zugang erlangen Sie hier rüber auch zum über 40 qm großen Wintergarten, der mit Ideen für eine Bar mit Lounge und Grillecke keine Wünsche zur freien Gestaltung offen lässt. Direkt angrenzend befinden sich zusätzlich, mit separatem Zugang, die 3 Gästezimmer mit integrierten Bädern, die sich auch zu einem großen Raum umgestalten lassen. Das Untergeschoss und Keller ermöglicht diverse Abstellräume, Ideen zur Errichtung eines Wellness- und Spa-Bereich und auch gewerbliche Raumgestaltungen auf mehr als 400 qm Fläche. Die drei zugehörigen, teilweise angrenzenden Hallen, sind gesamt für ca. 4700€ Brutto NK pro Monat vermietet. Sprechen Sie uns gerne an.

## Ausstattung

Kamin	Ja
heizungsart	Zentralheizung
befuerung	Öl
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja
Wintergarten	Ja



## Lage

Marpingen ist eine Gemeinde im Norden des Saarlandes. Die Gemeinde entstand 1974 durch die Verschmelzung der vormals selbstständigen Gemeinden Marpingen, Urexweiler, Alsweiler und Berschweiler.

Die Gemeinde Marpingen liegt im Prims-Blies-Hügelland am Rande des Naturpark Hunsrück rund 25 km nördlich der Landeshauptstadt Saarbrücken. Die Ortschaften sind umgeben von landwirtschaftlichen Kulturlandschaften, sanften Hügeln und Mischwäldern. 800 Hektar der Gemeindefläche sind bewaldet. Im Ortsteil Urexweiler sprudelt die Quelle des kleinen Flusses Ill, der die Gemeinde durchfließt und die Basis für das rund 1100 Hektar große Naturschutzgebiet „Täler und ihrer Nebenbäche“ bildet, das zum Teil in der Gemeinde liegt.

Die Lage ist sehr ländlich und die Infrastruktur und Autobahnanbindung mit einigen km verbunden..

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2031-04-26
Energieverbrauchskennwert	182.6kWh/m²a
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	1965
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	F
Primärenergieträger	OEL



## Ausstattung

- + Bodenbeläge
- Fliesen im Bad, Laminat, Fliesen, PVC, Vinyl, Holz, Granit
- + Bad / Sanitär
- Dusche & Wanne im OG 2010
- Duschen im EG 2010
- + Heizung
- Öl 50.000l aus 2000 für gesamte Anlage inkl. Hallen
- + Ausführung
- Massivhaus
- + Terrasse und Balkon
- 1 Wintergarten Rückseitig, 1 Balkon Straßenseite
- + TV/Internet
- SAT-TV
- +Fenster
- Kunststoff ca. 2010 3 Fach im OG, Alu im EG älter
- +Dach
- Satteldach Sandwichdach 2010 und Hallen Blechdach
- +Stellplatz
- Hof, Grundstück, Carports & Garage
- +sonstiges
- Kamin im EG, Hallen vermietet, Schwimmbad (nicht intakt), mehrere sozial & Werkstattträume im Keller, 3

Boxen für Pferde mit Wiesenfläche möglich, mehrere Gästezimmer mit Bad für Ferienwohnungen

+Brutto Mieten inkl. NK

Halle 1: 824,06 m² 1428,00 € Brutto davon 1200,00 € Miete + 228,00 € (USt.)

Halle 2: 389,61 m² 773,50 € Brutto davon 650,00 € Miete + 123,50 € (USt.)

Halle 3: 953 m² 2464,18,€ Brutto davon 1848,74 € + 393,44 € (USt.)



## Sonstiges

Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach besten Wissen und Gewissen. Kommt es aufgrund unserer Tätigkeit zum Abschluss eines Vertrages, haben wir Anspruch auf Zahlung der Provision. Wir weisen auf unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen hin. Das GWG verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten..



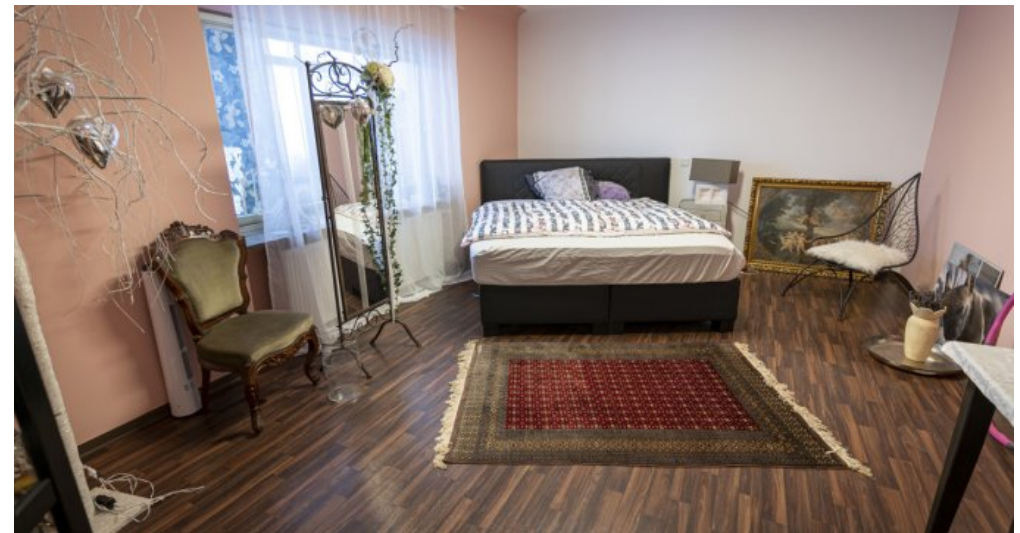
Wohnzimmeransicht OG



Schlafzimmer 1. OG



Badezimmer EG



Schlafen EG



Küche EG



Esszimmer EG



Kaminzimmer EG



Gästezimmer EG mit Bad



Wintergarten



Freizeitbereich EG



Draufsicht Wohnhaus mit Hallen

## Anbieter

Innovativ Immobilien  
Marktstr., 24  
66346 Püttlingen

Zentrale

Fax

E-Mail

Webseite

06898-6958846

06898-6958847

[puettlingen@innovativ-immo.de](mailto:puettlingen@innovativ-immo.de)

[www.innovativ-immo.de](http://www.innovativ-immo.de)