

## Preisreduzierung! Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit tollem Garten!

### Preise & Kosten

Käufercourtage	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	285.000 €
Anzahl Garage	2



### Objektbeschreibung

Im idyllischen Ortsteil Nonweiler-Sitzerath verbirgt sich dieses auf einem ca. 1300 m<sup>2</sup> großen Grundstück charmant errichtete Anwesen und bietet seinem neuen Besitzer eine Wohnfläche von insgesamt 237 m<sup>2</sup> verteilt auf 2 Etagen. Die obere Einheit ist seit Oktober 2023 auf unbefristete Zeit vermietet, wodurch die neuen Eigentümer sich über monatliche Einnahmen freuen können.

**Raumaufteilung:**

Die obere Einheit des Hauses besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung. Neben den 3 Zimmern und der Einbauküche verfügt sie über ein Badezimmer mit Dusche. Besonders hervorzuheben ist der Balkon, von dem aus man einen wunderbaren Blick auf den gepflegten Garten und darüber hinaus auf den Oberlösterner Lohbach genießen kann.

Die untere Einheit besteht aus einem Anbau, der im Jahr 1999 errichtet wurde. Dieser verfügt über 3 Zimmer und ein Duschbad. Der Koch- und Essbereich, das Wohnzimmer sowie das Schlafzimmer im hinteren Teil der Wohnung sind renovierungsbedürftig, bieten jedoch viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	237 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	131,82 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.262 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl Stellplätze	2
Anzahl Balkone	2
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1956
Zustand des Objektes	Gepflegt



Zudem ist das Haus vollständig unterkellert, was zusätzlichen Stauraum bietet. Das Objekt befindet sich in ruhiger Lage in Nonnweiler Sitzerath. Die Gemeinde Nonnweiler liegt im Landkreis St. Wendel im Saarland und bietet eine gute Infrastruktur sowie eine hohe Lebensqualität. Die umliegende Natur lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Wanderungen.

## Ausstattung

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Unterkellert	Ja
Wintergarten	Ja



## Lage

Nonweiler ist die nördlichste Gemeinde des Saarlandes und liegt rund 30 km südöstlich von Trier und ca. 45 km nördlich von Saarbrücken an der BAB 1. Ihr gehören die Ortschaften Bierfeld, Braunshausen, Kastel, Nonweiler, Otzenhausen, Primstal, Schwarzenbach und Sitzerath an. Nonweiler ist ein Heilklimatischer Kurort.

Im Ortsteil Braunshausen befindet sich das Freizeitzentrum Peterberg. Im Sommer kann die mit 1,8 Kilometern längste südwestdeutsche Sommerrodelbahn sowie andere Freizeiteinrichtungen wie ein benachbartes Rutschenparadies oder ein Bungee-Trampolin genutzt werden. Seit Sommer 2017 rundet ein Druiden Spielplatz das Angebot für Kinder ab.

Die Gemeinde ist über die Bundesautobahnen 1 (Heiligenhafen – Saarbrücken) und die 62 (Nonweiler – Pirmasens) an das überregionale Straßennetz angebunden. Die BAB 1 bedient innerhalb der Gemeinde vier Anschlussstellen: Nonweiler-Bierfeld (135), Nonweiler-Otzenhausen (136), Nonweiler-Braunshausen (137) und Nonweiler-Primstal (138) und hat mit der Lösterbachtalbrücke die höchste Brücke (100 Meter) im Verlauf der BAB 1.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2032-06-13
Endenergiebedarf	208.00
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	1956
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	G
Primärenergieträger	OEL





## Ausstattung

- + Einheiten
- 2 Einheiten mit jeweils ca. 110 m<sup>2</sup> --> Obere Einheit für 780€ kalt/mtl. vermietet
- + Bodenbeläge
- Fliesen/Laminat
- + Bad / Sanitär
- Badezimmer im Erdgeschoss ausgestattet mit Dusche, WC und Waschbecken.
- Badezimmer im Obergeschoss ausgestattet mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken.
- + Fenster
- Kunststofffenster mit Zweifachverglasung
- + Heizung
- Ölheizung + Warmwasserspeicher aus 1997 mit insgesamt 4500 Liter (3 x 1500l) Fassungsvermögen
- > Fußbodenheizung im Dachgeschoss
- + Balkon
- 2 Balkone an beiden Einheiten in S/O-Ausrichtung
- + Parksituation
- 1 Garage mit elektrischem Garagentor und direktem Zugang zum Treppenhaus
- 1 separate Garage + 2 Stellplätze in der Einfahrt
- Sonstige Informationen:
- Das Baujahr bezieht sich auf das Haupthaus, denn im Jahre 1999 wurde der Anbau errichtet und das Objekt breit saniert. Unter anderem durfte sich das Gebäude über ein neues Dach sowie eine neue Dämmung freuen.



## Sonstiges

Hinweis zum Widerrufsrecht für Verbraucher:

Nach § 355 BGB hat der Verbraucher (gilt nicht für Unternehmer) ein 14-tägiges Widerrufsrecht gegenüber dem Unternehmer/Makler. Mit der Novellierung des Verbraucherrechts im Juni 2014 sind auch Maklerunternehmen verpflichtet, Kunden über ihre gesetzlichen Widerrufsrechte zu informieren. Zeitgleich mit Ihrer Anfrage via Email, Telefon, Fax, SMS oder Brief erhalten Sie von uns eine notwendige gesetzesgemäße Widerrufsbelehrung mit den entsprechenden Belehrungen. Die Widerrufsfrist beginnt mit Vertragsschluss des Maklervertrages und Erhalt der Widerrufsbelehrung. Dieser Hinweis dient ausschließlich als Vorabinformation!

Angaben des Eigentümers / Auftraggebers:

Das veröffentlichte Exposé wurde nach Angaben des Eigentümers veröffentlicht. Eine Haftung für die Richtigkeit der angegebenen Quadratmeter kann deshalb nicht übernommen werden.

Gerne stellen wir Ihnen das Objekt im Zuge einer Besichtigung vor.



Wir setzen uns kurzfristig mit Ihnen in Verbindung zur Terminvereinbarung.  
Bei weiteren Fragen melden Sie sich gerne telefonisch unter der 0176 48738459 oder per E-Mail unter [ranya.kraouch@ynhome.de](mailto:ranya.kraouch@ynhome.de).  
Vielen Dank!  
**!!DOPPELMAKLERTÄTIGKEIT ZU GLEICHEN ANTEILEN VON KÄUFER UND VERKÄUFER!!**



Wohnzimmer OG



Wohn- und Essbereich OG



Wohn- und Essbereich OG



Garten



Schlafzimmer (EG)



Wohnzimmer (EG)



Esszimmer EG



Badezimmer EG



Kinderzimmer (EG)



Kinderzimmer EG

## Anbieter

your next home  
Rathausstraße 31  
66571 Eppelborn

Zentrale  
E-Mail

06881/5959111  
[info@ynhome.de](mailto:info@ynhome.de)