

## Leben im Grünen - Charmantes Einfamilienhaus mit Garage und herrlichem Weitblick!

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3.57%
Innencourtage	3.57%
Freitext Courtage	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	135.000 €
IST Periode	Monat



### Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus, erbaut in den 1950-1960er Jahren und zuletzt 2010 saniert, bietet Ihnen eine einzigartige Gelegenheit, Ihre eigenen Vorstellungen von modernem Wohnen zu verwirklichen. Die Massivbauweise und die rund 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem großzügigen Grundstück von ca. 427 m<sup>2</sup> schaffen eine solide Basis für individuelle Anpassungen und Renovierungen nach Ihren Wünschen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine Küche, die viel Potenzial für moderne Küchenkonzepte bietet. Das angrenzende, geräumige Wohnzimmer lässt sich vielseitig gestalten und bietet Platz für gesellige Abende. Vom Esszimmer aus gelangen Sie auf die 17 m<sup>2</sup> große Terrasse mit einem idyllischen Blick ins Grüne, der zum Entspannen einlädt.

Das Obergeschoss verfügt über zwei helle Schlafzimmer und ein Badezimmer, das sich für eine Modernisierung anbietet. Hier können Sie Ihre eigenen Ideen zur Neugestaltung einbringen und ein Wohlfühlambiente schaffen. Die vorhandenen Räume bieten Flexibilität für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten – sei es als privater Rückzugsort oder zur Vermietung.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	100 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	427 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Größe Balkon/Terrasse	17 m <sup>2</sup>
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1960
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	09.12.2024



Der gepflegte Garten, der das Haus umgibt, ist ideal für Freizeitaktivitäten im Freien und lässt Raum für kreative Gartengestaltung. Eine geräumige Garage rundet das Angebot ab. Um Ihnen bereits jetzt Inspirationen zu geben, haben wir einen 3D-Grundriss erstellt und die Zimmer visualisieren lassen. Diese Visualisierungen zeigen Ihnen, wie das Haus nach einer möglichen Modernisierung aussehen könnte. Da das Haus momentan noch leergeräumt wird, folgen aktuelle Fotos in Kürze.

Einziehen und Wohlfühlen kann hier schon bald beginnen! Freuen Sie sich auf Ihr neues, eigenes Zuhause in grüner, freundlicher Nachbarschaft. Wenn diese attraktive Immobilie Mittelpunkt Ihres Familienlebens werden soll, freue ich mich Sie persönlich kennen zu lernen. Verpassen Sie diese unfassbare Gelegenheit nicht und rufen Sie an unter der 015738754510.

## Ausstattung

Küche	Einbauküche
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



## Lage

Die Lage von Werbeln ist besonders attraktiv für Menschen, die die Vorzüge des Landlebens schätzen und dennoch nicht auf die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens verzichten möchten. Hier finden Sie grüne Wälder, Felder und Flüsse, die zu erholsamen Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten einladen. Das Haus in ruhiger Lage, verspricht ein entspanntes und familiäres Umfeld. Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und ist ideal für Naturliebhaber. Wenn Sie nach einem Ort suchen, an dem Sie das Beste aus beiden Welten - ländliche Ruhe und städtische Bequemlichkeit - genießen können, ist Werbeln die richtige Wahl. Hier können Sie Ihre Wurzeln schlagen und ein gemütliches und erfülltes Leben in einer freundlichen und einladenden Umgebung führen. Werbeln bietet eine gute Verkehrsanbindung an die Städte in der Umgebung, darunter Saarlouis und Saarbrücken. Somit sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, und medizinische Einrichtungen leicht erreichbar.



Ein Spielplatz in der Nähe bietet den kleinen Bewohnern, die Möglichkeit zu spielen und sich auszutoben..



## Ausstattung

- Wunderschöner Weitblick ins Grüne
- Baujahr: 1950-1960
- Bauweise: Massiv
- Wohnfläche: ca. 100 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 427 m<sup>2</sup>
- Heizung: Ölheizung (1999) Brenner (2018)
- Fenster: Doppelt verglast (2002)
- Dach: (2002)
- Terrasse: ca. 17 m<sup>2</sup>
- Garage
- 2-3 Stellplätze
- Estrich im OG (2010).



## Sonstiges

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

Sämtliche Angaben zu diesem Objekt dienen einer ersten Information.

Das Exposé zu diesem Angebot und die darin gemachten Angaben in Wort, Bild und Werten stellen keine Beschaffensvereinbarung dar. Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte. CENTURY 21 Gap Immobilien übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben.

Die Aufteilung entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrisskizzen (unverbindliche Illustration).

Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem Wissen und Gewissen.

Das Geldwäschegesetz (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. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis.

Mit Ihrer Erstkontaktaufnahme erhalten Sie von uns auch die Information zu Ihrem gesetzlichen Widerrufsrecht.



Schlafzimmer (visualisiert)



Wohnzimmer



Esszimmer



Wohn-Esszimmer (visualisiert)



Küche (visualisiert)



Badezimmer



Badezimmer (visualisiert)



Aussicht



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2 (visualisiert)



3D Grundriss 1.OG



3D Grundriss EG

## Anbieter

CENTURY21  
Hafenstraße 5  
66111 Saarbrücken

Zentrale  
E-Mail

0170-3220979  
[christian.ammann@goodliving.ch](mailto:christian.ammann@goodliving.ch)