

## Reizvolles Anwesen mit 3 Garagen und einem gemütlichen Garten – ideales Potenzial für Ihr neues Heim

### Preise & Kosten

|                |                                   |
|----------------|-----------------------------------|
| Käufercourtage | 3,57% inkl. der gesetzlichen MwSt |
| Kaufpreis      | 275.000 €                         |
| Anzahl Garage  | 3                                 |



### Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Der Clou dieser geräumigen Immobilie sind die drei Garagen, die Sie entweder für sich selbst nutzen oder vermieten können. Die noch recht junge Immobilie von 1996 sucht neue Eigentümer. Im ersten Obergeschoss erwarten Sie ca. 135m<sup>2</sup> Wohnfläche, darunter ein großes Wohnzimmer mit gemütlichem Kamin, ein Esszimmer in der Sie an einer großen Tafel speisen können und ein Wintergarten mit Blick auf den Garten in dem Sie ihre Auszeit bei jedem Wetter genießen können. Sie brauchen mehr Zimmer? Kein Problem ändern Sie einfach nochmal den Grundriss wie er ursprünglich war. Wir erklären ihnen vor Ort was möglich ist. . Des Weiteren finden Sie auf dieser Etage ein renoviertes Badezimmer mit begehrter Dusche, ein Arbeitszimmer, ein Gäste-WC und eine moderne helle Küche mit neuen Elektrogeräten.

Eine Wendeltreppe führt Sie in das offene Dachgeschoss mit ca. 115m<sup>2</sup> Fläche. Hier erwartet Sie eine Loggia mit atemberaubendem Blick über Wiebelskirchen.

## Angaben zur Immobilie

|                      |          |
|----------------------|----------|
| Wohnfläche           | 245 m²   |
| Nutzfläche           | 45 m²    |
| Grundstücksfläche    | 500 m²   |
| Anzahl Zimmer        | 7        |
| Anzahl Schlafzimmer  | 3        |
| Anzahl Badezimmer    | 1        |
| Anzahl separate WCs  | 2        |
| Anzahl Stellplätze   | 3        |
| Anzahl Balkone       | 1        |
| Anzahl Terrassen     | 1        |
| Baujahr              | 1996     |
| Zustand des Objektes | Gepflegt |
| Verkaufsstatus       | offen    |



Zwei separate Räume die als Schlafräume, Kinderzimmer und Hobbyräume dienen können und ein zusätzliches WC runden diese Etage ab.  
Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Neunkirchen Wiebelskirchen und lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie begeistern, Stellen Sie noch heute eine Anfrage.  
Um sich vorab ein Bild machen zu können, bieten wir auch hier unseren virtuelle Besichtigung an.

## Ausstattung

|                 |                |
|-----------------|----------------|
| Kamin           | Ja             |
| Heizungsart     | Zentralheizung |
| Befeuerung      | Gas            |
| Kabel / Sat- TV | Ja             |
| Unterkellert    | Nein           |
| Wintergarten    | Ja             |



## Lage

Neunkirchen ist eine saarländische Kreisstadt an der Blies, etwa 20 km nordöstlich der Landeshauptstadt Saarbrücken gelegen. Mit rund 46.000 Einwohnern ist Neunkirchen nach Saarbrücken die zweitgrößte Stadt des Saarlandes. Sie ist Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises im Osten des Saarlands; die Kreisverwaltung hat ihren Sitz allerdings in Ottweiler. Wiebelskirchen, der größte Stadtteil Neunkirchens, liegt nördlich der Innenstadt ebenfalls an der Blies, also flussaufwärts.

Der Ortsname Wiebelskirchen, der 765 zum ersten Mal urkundlich erwähnt wird, ist im Saarland die älteste nachgewiesene christliche Ortsbezeichnung. Ein Franke namens Wibilo soll auf seinem Grundbesitz eine sogenannte Eigenkirche errichtet haben. Von hier zogen junge Bauern auf das gegenüberliegende Plateau jenseits der Blies und schufen den Ort mit der neuen Kirche, später Neunkirchen. Nachdem die Siedlungsgebiete beider Gemeinden aufeinander zugewachsen waren, wurde 1974 durch die Eingemeindung auch die Verwaltung vereint.

## Energieausweis

|                            |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| Gebäudeart                 | Wohnimmobilie                    |
| Energieausweis Art         | Verbrauch                        |
| Gültig bis                 | 2033-12-20                       |
| Energieverbrauchskennwert  | 108.1kWh/m²a                     |
| Warmwasser enthalten       | Ja                               |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1996                             |
| Erstellungsdatum           | Ausgestellt ab dem<br>01.05.2014 |
| Energieeffizienzklasse     | D                                |
| Primärenergieträger        | GAS                              |



Wiebelskirchen hat heute einen sanierten Ortskern mit zahlreichen Fachgeschäften und Einkaufsmärkten.

Neunkirchen ist über die Autobahnen 6 (Saarbrücken – Waidhaus) und 8 (Perl–Bad Reichenhall) sowie die Bundesstraße 41 (Saarbrücken–Bad Kreuznach) an das überregionale Straßennetz angebunden

..



## Ausstattung

- + Ausführung
  - Massivhaus
  - + Böden
  - Fliesen, Laminat
  - + Heizung Gas Zentral 2022
  - + TV/Internet
  - SAT/Kabel
  - + Bad
  - Dusche und Fenster
  - + Gäste WC
  - +1 Toilette im DG
  - + Fenster
  - 2 Fach verglast Kunststoff von 1996, Rollläden manuell
  - + Dach
  - Satteldach
  - + Elektro 1996
  - + Küche mit Elektrogeräten 2020
  - + 3 Garagen mit Stellplätzen davor
  - + Kamin
  - + Wintergarten
  - + Garten
- Immobilienportal-saarland.de

+ Sonstiges  
1.OG ca. 130m<sup>2</sup>  
DG ca. 115m<sup>2</sup>  
.



## 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.  
**EXKLUSIV FÜR IMMOBILIENEIGENTÜMER!**

Sie haben noch keine Finanzierung? Gerne kümmern wir uns darum und erstellen ihnen ein bestmögliches Angebot. Sprechen Sie uns an.

Der aktuelle Markt bietet interessante Gelegenheiten zum Verkauf oder zur Vermietung.

Gerne beraten wir Sie individuell und professionell.

Kostenfrei erstellen wir für Sie eine aktuelle Analyse des Marktwertes Ihrer Immobilie.

Gerne übernehmen wir die Vermittlung auf dem bewährten Niveau.



dimulo@innovativ-immo.de  
Besuchen Sie uns:  
[www.innovativ-immo.de](http://www.innovativ-immo.de)  
Innovativ Immobilien.



Kamin



Esszimmer



Esszimmer



Wintergarten



Schlafrum EG



Gäste WC



Küche



Bad



Terrasse mit Blick zum Wintergarten



Terrasse



Garten



Rückansicht



Gartenhaus



Garten



Treppe zu DG



Aussicht Loggia



Großer Raum DG



Großer Raum DG



Großer Raum DG



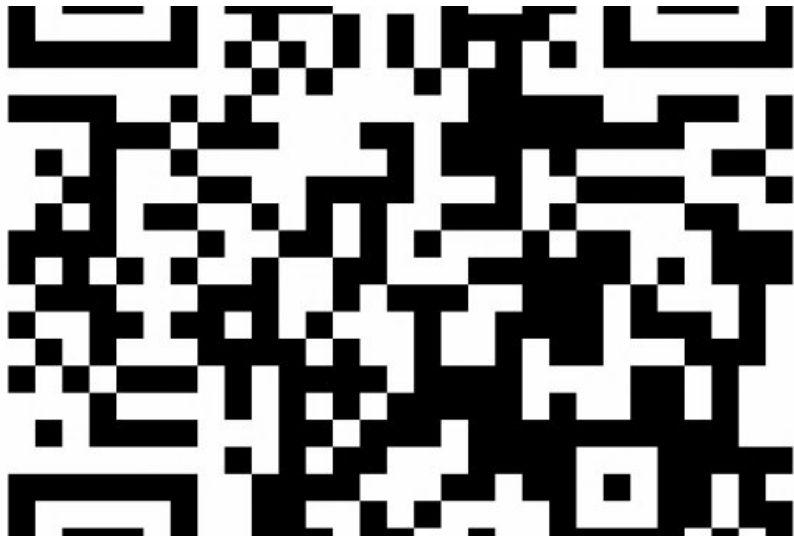
Kleiner Raum DG 1



Kleiner Raum DG 2



Garage



virtueller Rundgang

## 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)