

## Charmantes bezugsfertiges EFH mit großem Garten in St.Wendel

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3.57%
Innencourtage	3.5%
Freitext Courtage	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	169.000 €
IST Periode	MONAT



### Objektbeschreibung

Die Immobilie ist ein charmante, kleine Doppelhaushälfte in St. Wendel, das sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage befindet. Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und bietet auf einer Wohnfläche von etwa 85 m<sup>2</sup> mit 5 Zimmer, was ausreichend Platz für eine Familie oder auch für Paare mit Raumbedarf bedeutet.

Das Haus wurde im Jahr 1936 erbaut und im Jahr 2006/2007 umfassend saniert. Diese Sanierung stellt sicher, dass die Immobilie den heutigen Wohnstandards entspricht.

Dieses bezugsfertige Einfamilienhaus bietet eine ideale Alternative zu einer Wohnung und präsentiert sich als ein charmantes Zuhause mit einer Vielzahl ansprechender Merkmale:

Die Küche ist bereits mit einer EBK ausgestattet, was den Einzug für die neuen Bewohner erleichtert.

Dies kann nicht nur praktisch sein, sondern auch eine finanzielle Erleichterung darstellen.

Das Badezimmer mit Tageslichtfenster ist mit einer Wanne ausgestattet, was Entspannung und Komfort bietet und präsentiert sich in einem sehr modernen Stil, was auf zeitgemäße Ausstattung und Design hinweist.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	80 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	50 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	500 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Größe Balkon/Terrasse	12 m <sup>2</sup>
Baujahr	1934
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung



Ein solcher Außenbereich bietet vielfältige Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten, Gartenarbeit oder einfach nur zum Entspannen.

Ein geplanter Wintergarten ergänzt das Wohnkonzept und bietet eine ganzjährige Verbindung zur Natur. Dieser zusätzliche Raum könnte als gemütlicher Aufenthaltsbereich dienen und viel Tageslicht ins Haus bringen.

Die Fenster, 2-fach verglast von Hörmann, stammen aus dem Jahr 2007. Das Dach wurde im Jahr 2018 erneuert und bis auf Dachspitze isoliert und wärmegeklämt.

Die Beheizung erfolgt über eine Gastherme, unterstützt durch einen Warmwasser-Durchlauferhitzer. Die Elektroinstallationen wurden im Zuge der Sanierung 2006/2007 erneuert, inklusive FI-Schalter.

Die Böden im Haus bestehen aus Fliesen und Merbau Parkett, was dem Interieur eine warme und einladende Atmosphäre verleiht.

Das Einfamilienhaus verfügt über einen Keller, der zusätzlichen Stauraum und Raum für diverse Nutzungen bietet. Die Gasheizung sorgt für eine effiziente und zeitgemäße Beheizung des Hauses.

## Ausstattung

Küche	Einbauküche
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



Insgesamt zeichnet sich das Haus durch seine Kombination aus traditionellem Charme und modernen Annehmlichkeiten aus. Der großzügige Garten, die moderne Ausstattung und die energetischen Verbesserungen machen es zu einem attraktiven Zuhause in einer wohlgepflegten Umgebung. Stellen Sie Ihre Anfrage hier über das Portal und wir senden Ihnen den Link zum Rundgang. Dann können Sie sich von Zuhause schon ein genaues Bild über das Haus.



## Lage

### Lagebeschreibung:

St. Wendel liegt im Nordosten des Saarlandes u. ist die Kreisstadt des Landkreises St. Wendel. Die Stadt befindet sich in einer landschaftlich reizvollen Umgebung, umgeben von Wäldern und Hügeln. Die nächstgelegenen größeren Städte sind Saarbrücken im Südwesten und Trier im Norden.

### Verkehr:

**Straße:** Die Stadt ist über die Autobahn A1 gut zu erreichen. Auch die Bundesstraßen B41 und B269 verlaufen durch die Region.

**Öffentlicher Nahverkehr:** St. Wendel verfügt über ein gut ausgebautes Busnetz, das die Stadt und umliegende Gemeinden miteinander verbindet. Der Bahnhof St. Wendel ermöglicht Zugverbindungen in die umliegenden Städte.

### Bildungseinrichtungen:

In St. Wendel gibt es Grundschulen, weiterführende Schulen und Berufsschulen.

Die Stadt beherbergt auch Bildungseinrichtungen wie die Hochschule für Technik und Wirtschaft des Saarlandes (HTW).

### Gesundheitswesen:

Es gibt mehrere Krankenhäuser u.



**Freizeit und Kultur:**

St. Wendel bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Parks, Wanderwege und Sporteinrichtungen sowie kulturelle Einrichtungen wie Museen, Theater und Veranstaltungsorte für kulturelle Veranstaltungen.

**Touristische Attraktionen:**

Die Stadt ist bekannt für ihre hist. Altstadt mit der imposanten St. Wendelinus-Basilika und dem malerischen Marktplatz.  
Die Umgebung bietet zudem Naturparks und Sehenswürdigkeiten für Outdoor-Aktivitäten u. Erholung..



## Ausstattung

- + Bauweise: Massiv
- + Baujahr Wohnung: 1934
- + Anzahl Zimmer: 5
- + Wohnfläche: Ca. 85 m<sup>2</sup>
- + Grundstück: Ca. 500 m<sup>2</sup>
- + Terrasse: 12 m<sup>2</sup>
- + Heizung: Gastherme aus 1986, Warmwasser mit Durchlauferhitzer
- + Befeuerungsart: Gas
- + Fenster: Kunststoffisoliertes 2-Fach-Verdoppeltglas aus 2007
- + Bodenbeläge: Fliesen, merbau Parkett
- + Bad: Bad mit Wanne und Tageslichtfenster
- + Dach: 2018 isoliert, Satteldach, wärmeisoliert
- + Elektrik: Stand 2006 / 7 + FI-Schalter



## Sonstiges

**EXKLUSIV FÜR IMMOBILIENEIGENTÜMER!**

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.

[www.bewertung-saarland.de](http://www.bewertung-saarland.de)

Gerne übernehmen wir die Vermittlung auf dem bewährten Goldstandard-Niveau.

Rufen Sie mich an: 0151 - 10 27 09 23

oder schreiben Sie mir. [sandra.hemmer@century21.de](mailto:sandra.hemmer@century21.de).

Weitere Immobilien finden Sie auf unserer Seite:

[homes-castles.century21.de](http://homes-castles.century21.de).



Flur zu den Zimmern - Ansicht Küche mit Blick zur Kellertür



Haustür



Diele - mit Blick zur Badezimmer- und Schlafzimmertür



Schlafzimmer mit Blick vom Fenster aus



Schlafzimmer mit Blick zur Tür



Schlafzimmer mit Blick vom Bett aus



Badezimmer mit Wanne und Tageslichtfenster



Großes Kinderzimmer - Ansicht Fenster



Großes Kinderzimmer mit Blick zum Bett



Großes Kinderzimmer mit Blick zur Tür



Kleines Kinderzimmer - Ansicht Tür



Kleines Kinderzimmer - Blick zur Tür



Haus - Ansicht Garten



Visualisierung - Garten mit Wintergarten und Teich



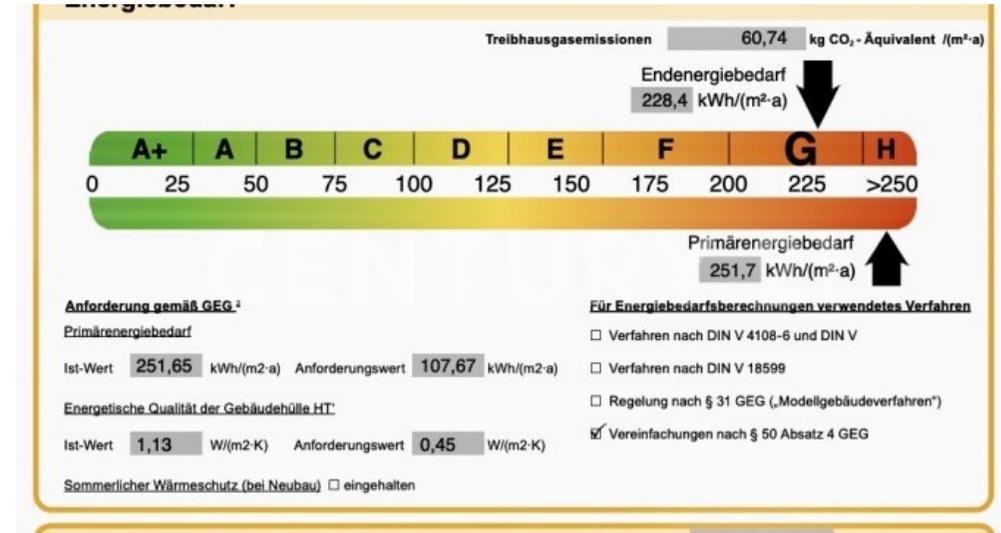
Schöne Terrasse mit Garten



Garten - Ansicht Terrasse



Garten



Bildschirmfoto 2023-12-30 um 22.00.58

## Anbieter

CENTURY21  
Hafenstraße 5  
66111 Saarbrücken

Zentrale  
E-Mail

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