

## RESERVIERT / Bungalow mit ausgebautem Dachgeschoss in St. Barbara

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57% (inkl. 19% MwSt.) vom Kaufpreis
Kaufpreis	319.000 €



### Objektbeschreibung

#### RESERVIERT

In ruhiger, familienfreundlicher Lage von Wallerfangen St. Barbara befindet sich dieses gepflegte Einfamilienhaus / Winkel Bungalow mit nachträglich ausgebautem Dachgeschoss auf einem 715 m<sup>2</sup> großen Eck-Grundstück.

Das Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, 4 Schlafzimmer und 2 Bäder auf einer Wohnfläche von ca. 194 m<sup>2</sup>. Die letzte Modernisierung fand im Jahr 2007 statt, somit präsentiert sich das Haus in einem guten und attraktiven Zustand.

Im Erdgeschoss befinden sich ein geräumiges Wohnzimmer mit Kamin und Essbereich, eine Küche, ein Gäste-WC und ein weiteres Zimmer, welches als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann, sowie ein Kinderzimmer, Bad mit Wanne und Dusche, sowie Haupt Schlafzimmer. Im Obergeschoss befinden sich weitere Zimmer und ein Badezimmer mit Badewanne. Der Keller bietet zusätzlichen Stauraum und Platz für die Waschmaschine und den Trockner und weitere Räume.

Der Garten lädt mit seiner über 40m<sup>2</sup> großen Terrasse (mit Außenkamin) und dem gepflegten Rasen zum Entspannen und Verweilen ein.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	194 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	715 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Größe Balkon/Terrasse	43 m <sup>2</sup>
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1974
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verkaufsstatus	reserviert
Letzte Modernisierungen	2007
Verfügbar ab	Schnellstens



Die Ausstattung des Hauses ist als normal bis hochwertig zu bezeichnen und umfasst unter anderem Stein- und Fliesenböden ( teils römischer Travertin) sowie Laminat und Parkett. Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2007.

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer naturnahen, sehr angenehmen, hellen, wertigen und ruhigen Wohngegend von Wallerfangen und bietet somit eine ideale Lage für Familien mit Kindern.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten zu erreichen. Auch die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist gut.

Modernisierungen (Schätzungen):

Fenster und Haustüre ca. 2000

Dacheindeckung ca. 2000

Öl-Zentralheizung 2007 (gesichert)

Besichtigungstermine sind ab/nach dem 19.08.24 möglich.

Bei Interesse kontaktieren Sie uns über das Kontaktformular unter Angabe Ihrer vollständigen Anschrift. Sie erhalten dann bald Zugriff auf das erweiterte Exposé mit Grundrissen und weiteren Informationen. Innenaufnahmen durften bisher nicht gefertigt werden.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Wanne
Boden	Fliesen, Stein, Parkett, Laminat
Kamin	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



können wir diese noch nachreichen.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Endenergiebedarf	197,3
Energieeffizienzklasse	F
Primärenergieträger	Öl



## Lage

In der beschaulichen Gemeinde Wallerfangen, genauer gesagt im Ortsteil St. Barbara, befindet sich diese wunderschöne Immobilie. Die idyllische Lage inmitten von Natur und Ruhe macht diesen Ort zu einem beliebten Wohnort für Familien und Naturliebhaber.

Das Haus befindet sich in einer hellen, gepflegten und gehobenen Wohngegend, umgeben von weiteren Einfamilienhäusern und Gärten. Die Nachbarschaft ist ruhig und familiär, ideal für ein harmonisches Zusammenleben.

Der Landkreis Saarlouis bietet eine abwechslungsreiche Landschaft mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen, die zu ausgiebigen Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einladen.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind in der näheren Umgebung gut erreichbar. Die gute Verkehrsanbindung durch die nahegelegene Autobahn und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Saarlouis, Ensdorf, Dillingen, Merzig, Rehlingen-Siersburg, Saarbrücken oder Trier.





## Ausstattung

### Keller:

Voll unterkellert (nicht Terrasse) mit Waschküche, Heizungsraum, Öltanks, Vorratsraum, Hobbyraum

### Erdgeschoss:

Eingangsbereich/große Diele

Großzügiger, offener Bereich mit Wohnzimmer und Esszimmer (mit hochwertigem römischen Travertin Fussboden), sowie Zugang zur großzügigen Terrasse und den Garten

Küche

Gäste WC

Kinderzimmer/Büro/Gästezimmer

Separater Schlafbereich mit Schlafzimmer, Kinderzimmer und Bad mit Wanne und Dusche

### Dachgeschoss:

Das Dachgeschoss wurde nachträglich teilweise ausgebaut. Hier ist ein 2tes Bad mit Eckbadewanne, ohne Dusche vorhanden

Weitere Zimmer sind hier ebenfalls vorhanden

Ein Teilbereich ist nicht ausgebaut. Dieser kann bei Bedarf ausgebaut werden.

### Garage:

1 Einzelgarage mit vorgelagertem Stellplatz ist linksseitig neben dem Haus vorhanden.



## Sonstiges

Energieausweis ist in Erstellung und liegt zur Besichtigung vor. Wir weisen dem Kaufinteressenten die Gelegenheit zum Kauf dieser Immobilie in unserer Eigenschaft als Immobilienmakler nach. Die vom Käufer zu zahlende Makler Courtage beträgt bei einem Kaufpreis ab 100.000 €: 3,57% (inkl. 19% MwSt.) vom notariell beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig bei Abschluss des Kaufvertrages.

Alle auf die Immobilie bezogene Angaben (sofern nicht anders gekennzeichnet) stammen vom Verkäufer. Alle Angaben dieses Exposé sind unverbindlich und vom Interessenten vor Kauf eigenverantwortlich zu prüfen. Die Wohnfläche wurde aus der Wohnflächenberechnung entnommen und die des nachträglich ausgebauten Dachgeschosses anhand von Grundrissen geschätzt. Eine Überprüfung der Wohnfläche hat nicht durch uns stattgefunden. Eine Haftung durch Conrad Immobilien ist ausgeschlossen. Zwischenverkauf und Irrtümer vorbehalten. Eine Überprüfung der vorstehenden Punkte findet nicht durch uns statt.



//// Hinweise: ////

Eindeckung der Gaube und die Schornsteinverkleidung sind mit Faserzementplatten verkleidet. Diese könnten möglicherweise asbesthaltig sein, was nicht überprüft wurde.

Der Kaminofen im Wohnzimmer ist stillgelegt und der Kamineinsatz muss vermutlich gemäß den aktuellen gesetzlichen Vorgaben erneuert werden.

Die Wohnfläche ist geschätzt und unverbindlich. Das Dachgeschoss wurde nachträglich, teilweise ausgebaut und ist somit nicht in der ursprünglichen Wohnflächenberechnung enthalten und somit geschätzt.

Der Verkauf ist final durch das Betreuungsgericht zu genehmigen. Hierdurch kann sich ein Einzug um ca. 4-6 Wochen zusätzlich zu den üblichen 4-6 Wochen verzögern.

Die Einbauküche ist nicht im Angebotspreis enthalten und kann für ggfls. einen verhandelbaren Preis erworben werden. Unter Umständen wird diese aber auch verkäuferseitig anderweitig verwendet..



**Gerne helfe ich Ihnen beim  
erfolgreichen Hausverkauf**

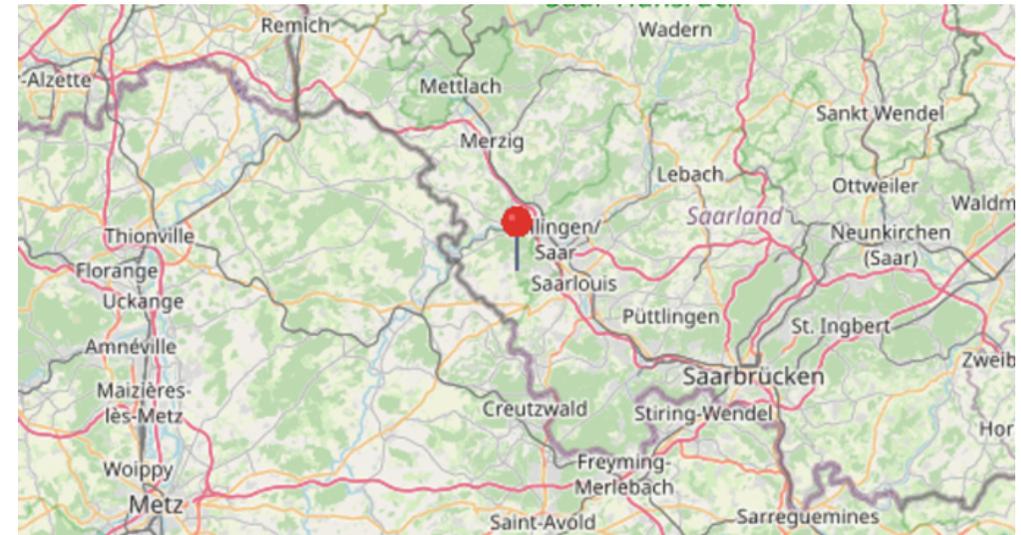
Respektvoll, vertrauensvoll auf  
Top Niveau! **Gratis\*** Wertermittlung!

 **0152 21760936**  
**06887 887446**

  
**MICHAELCONRAD**  
IMMOBILIEN

Gepürfter Immobilienmakler EIA & IHK  
Diplom Gutachter Wertermittlung  
Mitglied im IVD und vom FOCUS  
Magazin mehrfach ausgezeichnet als  
TOP Makler in Deutschland!

[www.conrad-immobilienmakler.de](http://www.conrad-immobilienmakler.de) \*kein Rechtsanspruch.  
Nur begrenzte Anzahl, nur für Wohnhäuser.



## Anbieter

Michael Conrad Immobilien  
Am Kalkberg 14  
66839 Schmelz  
Zentrale  
Fax  
E-Mail  
Webseite

[kontakt@conrad-immo.de](mailto:kontakt@conrad-immo.de)  
<https://www.conrad-immobilienmakler.de>