

## Stilvolles Einfamilienhaus mit kleiner ELW und großer Terrasse in Wellesweiler

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inklusive Mehrwertsteuer, Courtage inkl. MwSt.
Kaufpreis	380.000 €
Anzahl Garage	1



### Objektbeschreibung

Stilvolles Wohnen mit Liebe zum Detail und sofortigem Einzug in Wellesweiler. Das Objekt wurde seit 2019 Grund auf kernsaniert und besticht im neuen Glanz. Im Erdgeschoss mit separatem Eingang ist eine ELW mit 2 ZKB oder gewerbliches Büro auf 52 qm möglich, dieser Bereich ist derzeit offen zum OG gestaltet und wird als Einfamilienhaus genutzt.

Beide Wohnbereiche wurden mit viel Aufwand und hochwertigen Materialien saniert und wären mit wenig Pinselrenovierungen sofort bezugsbereit. Die ELW verfügt über einen offenen Wohn- Essbereich (Büro), einem Schlafzimmer mit Ankleide "innenliegend" und ein kleines Bad mit Dusche. Über einen weiteren Eingang mit Treppenaufgang aus hochwertigem Granit erreichen Sie das Obergeschoss. Hier empfängt Sie als zentraler Punkt ein offenes Wohn-Esszimmer mit Küche. Hierrüber gelangen Sie in das Gäste-WC mit Waschmaschinenstellplatz, das moderne und hochwertige Badezimmer mit Whirlpool Wanne und ebenerdiger Dusche, sowie das danebenliegende Schlafzimmer.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	165 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	40 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	380 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separate WCs	2
Anzahl Stellplätze	1
Einliegerwohnung	Ja
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1900
Zustand des Objektes	Teil-/Vollsaniert
Verkaufsstatus	offen



Hierrüber gelangen Sie auch auf die gemütlich und groß angelegte Terrasse, die viel Raum für eine Sitzlounge, Grill oder sogar einen Whirlpool bieten könnte. Einzige Besonderheit, wir haben eine große Terrasse aber keine Wiesenfläche am Grundstück. Kaufen, einziehen fertig ohne weitere Kosten. Zögern Sie nicht und vereinbaren einen Termin mit uns. Ein virtueller Rundgang ist nach Anfrage über das Exposé (QR Code) möglich.

## Ausstattung

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	teils
Wintergarten	Ja



## Lage

Neunkirchen ist eine saarländische Kreisstadt an der Blies, nordöstlich der Landeshauptstadt Saarbrücken gelegen. Mit 46.098 Einwohnern ist Neunkirchen nach Saarbrücken die zweitgrößte Stadt des Saarlandes.

Die Kernstadt Neunkirchen erstreckt sich von der Blies, wo ein modernes Einkaufszentrum errichtet wurde, auf die Hügel vor allem südlich des Flusses. Das alte Stadtzentrum (Oberstadt) gruppiert sich um den Oberen Markt. Furpach, ein Wohn- und Naherholungsgebiet, liegt rund dreieinhalb Kilometer südöstlich der Neunkircher Innenstadt an der A 8. 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. An das europäische Schienennetz ist die Stadt angebunden über die Bahnhöfe Neunkirchen (Saar) Hauptbahnhof, Neunkirchen-Wellesweiler und Neunkirchen-Wiebelskirchen. Alles nötige zur täglichen Versorgung ist in unmittelbarer Nähe gegeben.



## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Warmwasser enthalten	Ja
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	GAS



## Ausstattung

- + Bodenbeläge ca. 2019
- Fliesen/Granit im Bad, Granit im Treppenbereich, Fliesen
- + Wand Beläge ca. 2019
- aufwendige Putzarbeiten & in den Nassräumen Fliesen/Granit
- + Bad / Sanitär ca. 2019
- 2 Gäste WCs, 2 Bäder /Whirlpoolwanne, Bidet & ebenerdige Dusche OG, EG Dusche
- + Heizung ca. 2019
- Gas Zentral- Heizkörper alle ca. 2019
- + Ausführung
- Massivhaus mit Garage
- Erdgeschoss 2019 50 cm aufgegraben/isoliert und neu angelegt
- + Terrasse ohne Grünfläche
- mit Fliesen
- + TV/Internet
- SAT-TV
- +Dach/ Dämmung ca. 2019
- Harddacheindeckung gedämmt, Wintergarten mit Sandwichplatten gedämmt
- +Fenster ca. 2019
- Kunststoff 2- 3 Fach Haus und Wintergarten
- +Innentüren
- weiß

**+Sonstiges**

Wintergarten als Wohnfläche mit Heizung, Büro oder ELW 2ZKB möglich, UV Elektrik alles ca. 2019, Leitungen Wasser/Heizung ca. 2019, 2 Küchen im OG und ELW vorbereitet, Garage elektrisch mit Abstellraum, Fassade ca. 2019.

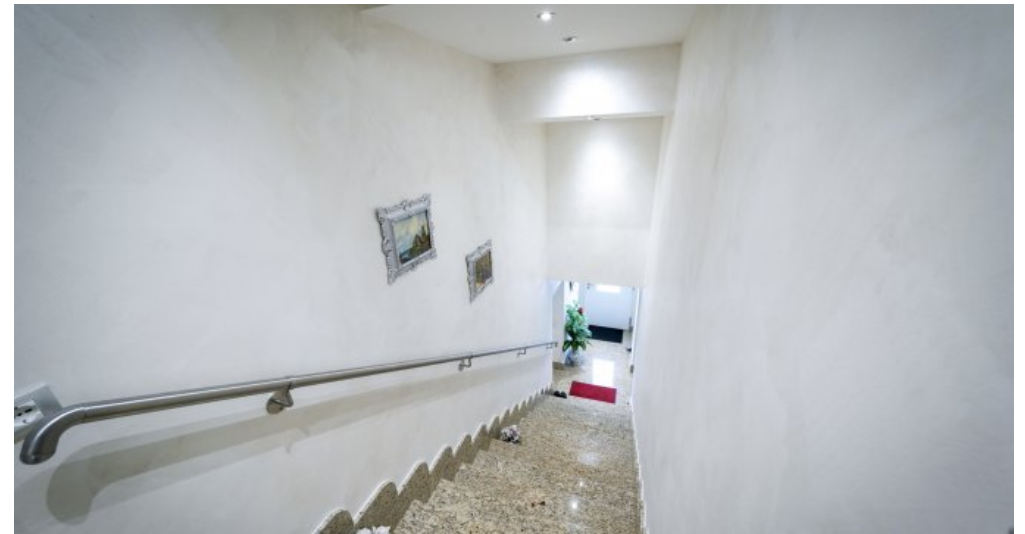


## Sonstiges

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..



Bad ELW



Treppe EG:OG



Esszimmer Wohnen



offener Wohn Essbereich

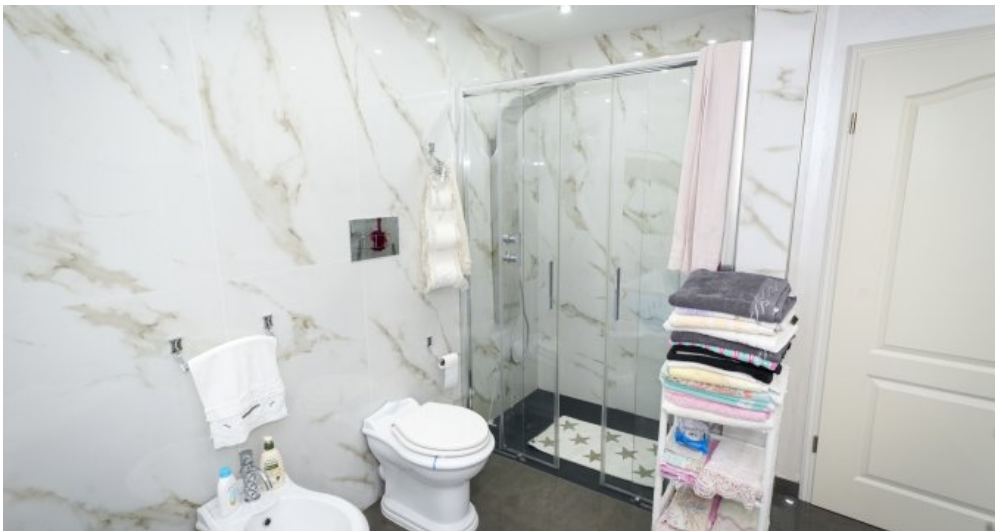




Eltern



Bad OG mit Dusche



Dusche OG



Küche 1





Küche 2



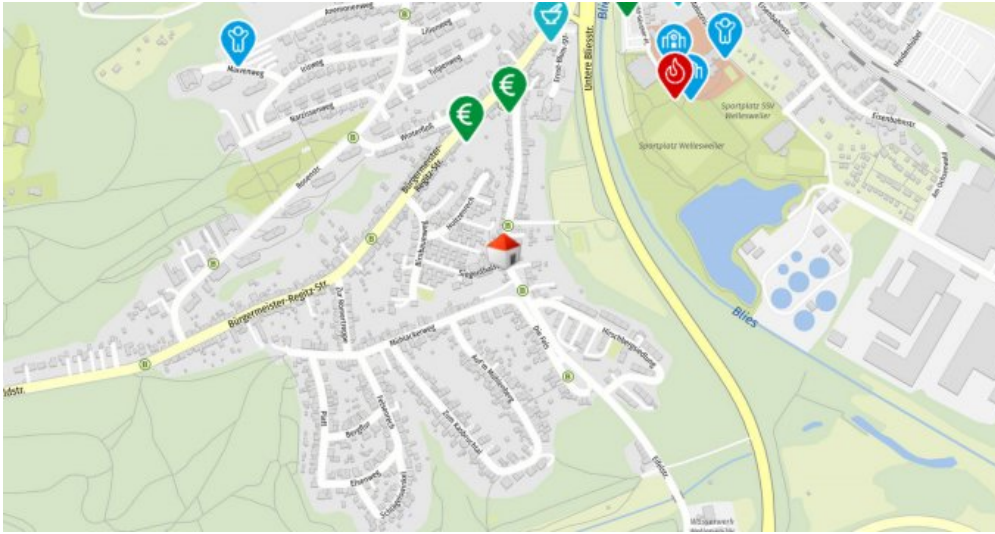
Terrasse



Terrassenblick



Vogelansicht



Infrastruktur

## 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)