

## Wunderschöne traumhafte Villa mit 2 Wohneinheiten in ruhiger Lage von Saarwellingen zu verkaufen

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	1,5% zzgl. der gesetzl. MwSt.
Freitext Courtage	Bei Abschluss eines Kaufvertrages wird eine Vermittlungs-/ Nachweisprovision in Höhe von 1,5% % zzgl. 19 % Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis vom Käufer fällig.
Kaufpreis	739.000 €
Anzahl Freiplatz	2
Anzahl Garage	2



### Objektbeschreibung

**\*\*Traumhafte Villa mit 2 Wohneinheiten in ruhiger Lage von Saarwellingen zu verkaufen\*\***

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese von uns im Makler-Exklusivauftrag angebotene Villa, erbaut im Jahr 1995, befindet sich in einem idyllischen Wohngebiet von Saarwellingen und bietet Ihnen auf insgesamt 320 m<sup>2</sup> Wohnfläche den perfekten Rückzugsort.

Zu den Highlights des Hauses zählen ein eleganter Kamin, der an kühlen Abenden für wohlige Wärme sorgt, sowie eine Klimaanlage im Elternschlafzimmer und Wohnbereich im Erdgeschoss, die auch im Sommer ein angenehmes Raumklima garantiert. Sicherheit wird hier großgeschrieben: Eine Alarmanlage schützt Ihr neues Heim rund um die Uhr. Ein Wintergarten lädt dazu ein, das ganze Jahr über die Natur zu genießen - sei es bei einem gemütlichen Frühstück oder einem entspannten Nachmittagstee. Im gesamten Haus ist eine Fußbodenheizung verlegt (ausser in den Kellerräumen) Der gepflegte Zustand des Hauses zeugt von einer sorgfältigen Instandhaltung.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	320 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.027 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Terrassen	2
Baujahr	1995
Zustand des Objektes	Gepflegt
Letzte Modernisierungen	1995
Verfügbar ab	sofort



Die Dachgeschosswohnung befindet sich allerdings noch im Rohbauzustand, hat aber schon einen anschlussfähigen Innenausbau, d.h. alle Elektroleitungen sind schon verlegt, Wasserleitungen sind alle vorhanden, die Fußbodenheizung ist verlegt.  
Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Diese traumhafte Villa könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein - ein Ort, an dem Träume wahr werden.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Gehoben
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen
Kamin	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Klimatisiert	Ja
Sicherheitstechnik	Alarmanlage
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja
Wintergarten	Ja



## Lage

Saarwellingen bietet Ihnen eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Ansässige Ärzte gewährleisten eine optimale medizinische Versorgung. Dank guter Verkehrsanbindung erreichen Sie schnell die umliegenden Städte und Autobahnen. Freizeitaktivitäten kommen ebenfalls nicht zu kurz: Zahlreiche Wander- und Radwege, Sportvereine sowie kulturelle Veranstaltungen sorgen für einen abwechslungsreichen Alltag..

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2034-04-04
Energieverbrauchskennwert	58kWh/m²a
Baujahr lt. Energieausweis	1995
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	04.04.2024
Energieeffizienzklasse	B
Primärenergieträger	Öl



## Ausstattung

Technische Daten:

Baujahr 1995

Heizung: Ölzentralheizung mit Warmwasserbereiter, Fußbodenheizung

Fenster: ISO-Kunststofffenster

Dach: Satteldach

Bodenbelag: Fliesen

Decken: Stahlbetondecken

Elektro- und Wasserleitungen aus Baujahr

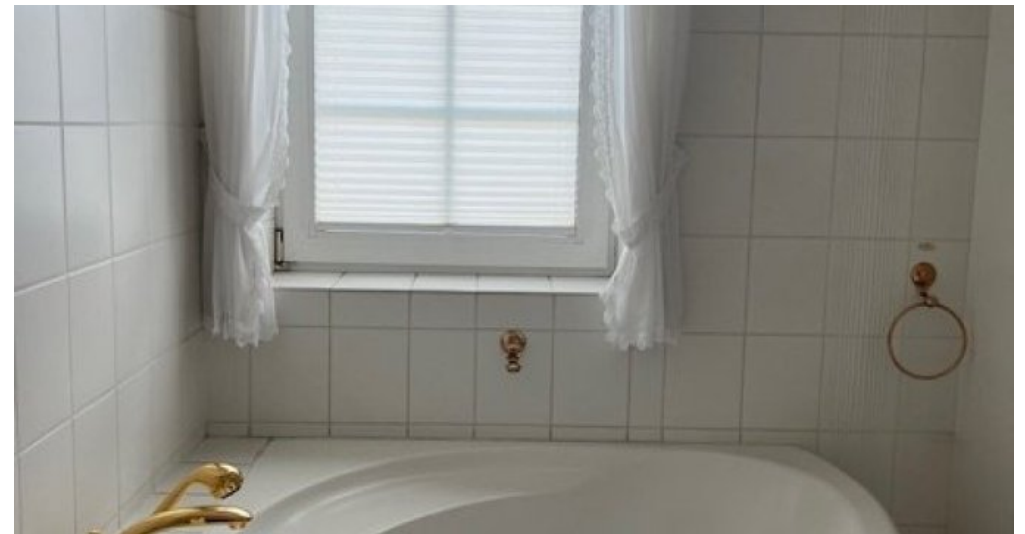
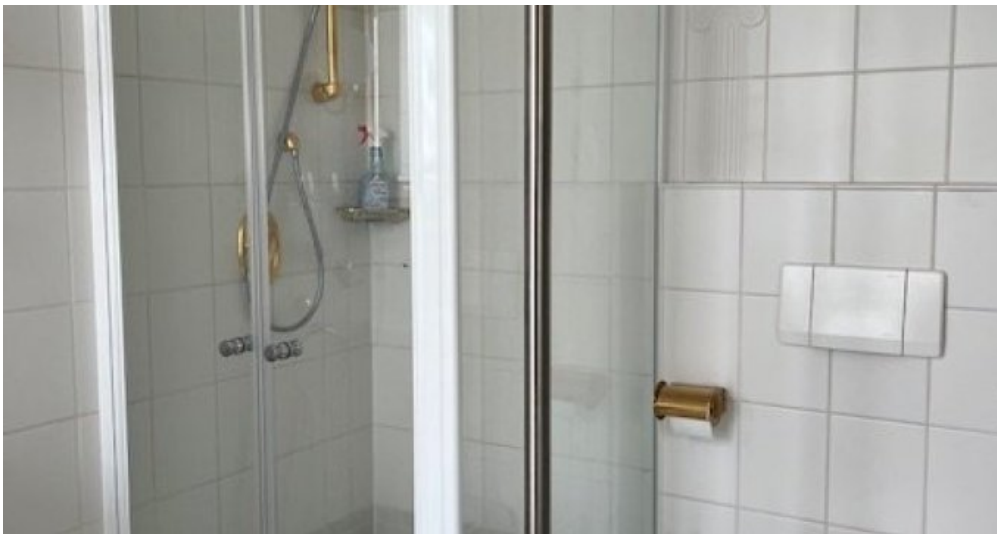
Aufteilung:

Keller: angebaute Doppelgarage, Zugang direkt in den Keller, 6 Kellerräume, Waschküche, Heizungskeller, Öltankkeller

Erdgeschoss: Eingangsbereich, Flur, G-WC, großes Wohn-Esszimmer mit Kachelofen, separates Esszimmer, Küche, Hauswirtschaftsraum, Bürorraum, Kinderzimmer, Elternschlafzimmer mit Ankleidezimmer, großes Bad mit Wanne und Dusche

Dachgeschoss (im Rohbauzustand): Flur, Wohn-Esszimmer, Küche, 3 Schlafzimmer, Bad, großer Balkon.













## Anbieter

CJ-Immobilien  
Zur Lambertstrasse 73  
66787 Wadgassen

Zentrale  
E-Mail

06834 460642  
[info@cj-immobilien.de](mailto:info@cj-immobilien.de)