

## Ruheoase - 2 Familien-Doppelhaushälfte in ruhiger Lage - Nonnweiler !!

## Preise & Kosten

|                  |           |
|------------------|-----------|
| Käufercourtage   | 3,57%     |
| Kaufpreis        | 230.000 € |
| Anzahl Freiplatz | 6         |
| Anzahl Garage    | 1         |



## Objektbeschreibung

Dieses Angebot beschreibt ein ideales Haus für eine große Familie oder potenzielle Vermieter. Es handelt sich um eine Doppelhaushälfte bzw. angebautes Haus, in Bierfeld, einem ruhigen Ortsteil der Gemeinde Nonnweiler im Saarland, Landkreis St. Wendel. Das Haus liegt in einer Sackgasse, was die Lage besonders ruhig macht, und wurde auf einem 721 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet.

Grundlegende Merkmale:

Baujahr: 1963

Komplett renoviert: 2003 (Keller bis Dach)

Energetische Dämmung: 2014

Wohnfläche: 146 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei abgeschlossene Wohnungen

Erdgeschoss: 78 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss: 68 m<sup>2</sup>

Zusätzlicher Ausbau: Möglichkeit, den Speicher in ein großes Zimmer umzubauen

Garten: Groß, gepflegt, inklusive Gartenhaus mit Kamin, Pantryküche, Gäste-WC im Wert von ca. 30.000 € und Grillplatz

Zwei Balkone: Jeweils ein eigener Balkon für jede Wohnung mit ca. 17m<sup>2</sup>

Nutzungsmöglichkeiten:

Ideal für Familien, die ein großzügiges Zuhause suchen

Vermietungsoptionen durch die zwei separaten Wohneinheiten

Möglichkeit, die Natur und Ruhe zu genießen, besonders im schön gestalteten Garten

Die Immobilie bietet durch ihre ruhige Lage und moderne Ausstattung eine attraktive Kombination aus

Wohnen und Vermietungspotential.

## Angaben zur Immobilie

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| Wohnfläche           | 146 m <sup>2</sup>  |
| Nutzfläche           | 80 m <sup>2</sup>   |
| Grundstücksfläche    | 721 m <sup>2</sup>  |
| Anzahl Zimmer        | 6                   |
| Anzahl Schlafzimmer  | 3                   |
| Anzahl Badezimmer    | 2                   |
| Anzahl Stellplätze   | 7                   |
| Anzahl Balkone       | 2                   |
| Anzahl Terrassen     | 1                   |
| Baujahr              | 1963                |
| Zustand des Objektes | Teil-/Vollrenoviert |
| Verfügbar ab         | ab sofort           |



## Lage

Der Ort Bierfeld liegt nordwestlich des Hauptortes Nonnweiler an der Anschlussstelle „Nonnweiler/Bierfeld“ der Bundesautobahn 1. Aufgrund der Lage ergeben sich verkehrsgünstige Verbindungen mit dem Auto nach Trier (über A1 45 km), nach Saarbrücken (über A1 55 km), nach Kaiserslautern (über A62 75 km) und nach Luxemburg-Stadt (über A1 90 km). Der Ort liegt am Primstal-Radweg. Die Hochwaldbahn hatte einen Haltepunkt in Bierfeld. In diesem Dorf gibt es außerdem eine Parkanlage mit einem kleinen Weiher und einer dazugehörigen Hütte und einem Spiel- und Bolzplatz.

Für Veranstaltungen hat das Dorf ein mietbares Bürgerhaus, in dem auch der Jugendclub Bierfeld zuhause ist. Außerdem sehenswert ist die katholische Kirche St. Wendelinus mit ihrer großen Buntglasfassade „Christus Weltenrichter“.

Im Nordwesten Bierfelds ist das Werk „Maasberg“ der Firma Diehl Defence angesiedelt.  
[www.nonnweiler.de](http://www.nonnweiler.de)

## Ausstattung

|             |                |
|-------------|----------------|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Befeuernng  | Öl             |



## Ausstattung

Haus - Massiv

Baujahr 1963 - 2003 vollständig renoviert und modernisiert  
zusätzlich Außenwände mit 8cm gedämmt,

Grundstücksgröße 721m<sup>2</sup>

Wohnfläche 146m<sup>2</sup> aufgeteilt auf

EG - 78m<sup>2</sup> - drei Zimmer, Küche, Bad, Balkon, HWR

DG - 68m<sup>2</sup> - drei Zimmer, Küche, Bad, Balkon, Abstellraum

KG - Heizungsraum, zwei Kellerräume, Garage,

Gartenhaus vollausgestattet, Kaminofen, Pantryküche, Gäste-WC

Heizung - Ölheizung 2003 erneuert,

Fenster - 2fach - Holz.

## Energieausweis

|                            |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| Gebäudeart                 | Wohnimmobilie                    |
| Energieausweis Art         | Bedarf                           |
| Gültig bis                 | 2034-09-24                       |
| Endenergiebedarf           | 169.30                           |
| Warmwasser enthalten       | Ja                               |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1963                             |
| Erstellungsdatum           | Ausgestellt ab dem<br>01.05.2014 |
| Energieeffizienzklasse     | F                                |
| Primärenergieträger        | OEL                              |



## Sonstiges

Sie erwerben dieses Haus für: 230.000 € VB

Provision:

Die Käuferprovision in Höhe von 3,57% inklusiv ges. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis ist mit Abschluss des Kaufvertrages verdient und fällig. Der IKC GmbH Makler erhält einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB).

Neugierig geworden? Gerne stehe ich Ihnen für einen unverbindlichen Besichtigungstermin zur Verfügung. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Anfragen nur bearbeiten können, wenn uns Ihr vollständiger Name vorliegt und Sie uns eine Rufnummer oder eine E-Mail- bzw. Postanschrift für weitere Kontaktaufnahme mitteilen. Ihre Daten werden selbstverständlich streng vertraulich behandelt und ausschließlich für diese Anfrage verwendet.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben vom Eigentümer stammen und ohne Gewähr sind. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten.

Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass wir von IKC Immobilien Kompetenz Center GmbH kontinuierlich nach geeigneten Immobilien für unsere Kunden suchen.



So können Sie Ihre Nerven schonen und sicherstellen, dass Ihre Immobilie zum bestmöglichen Marktpreis verkauft wird.  
Zögern Sie nicht, mich anzurufen - ich bin nur einen Anruf entfernt !.



Rückansicht



Blick vom Garten



Blick in den Gartenbereich



Gartenhaus



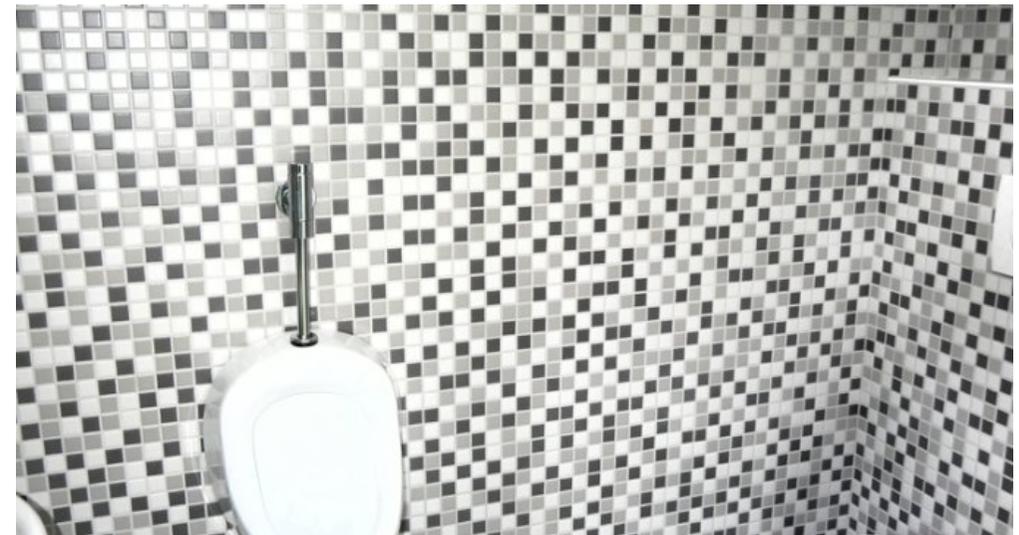
Gartenhaus



Innenraum Gartenhaus



Innenraum Gartenhaus



Gäste-WC - Gartenhaus



Blick auf die romantische Sitzecke



Grillplatz



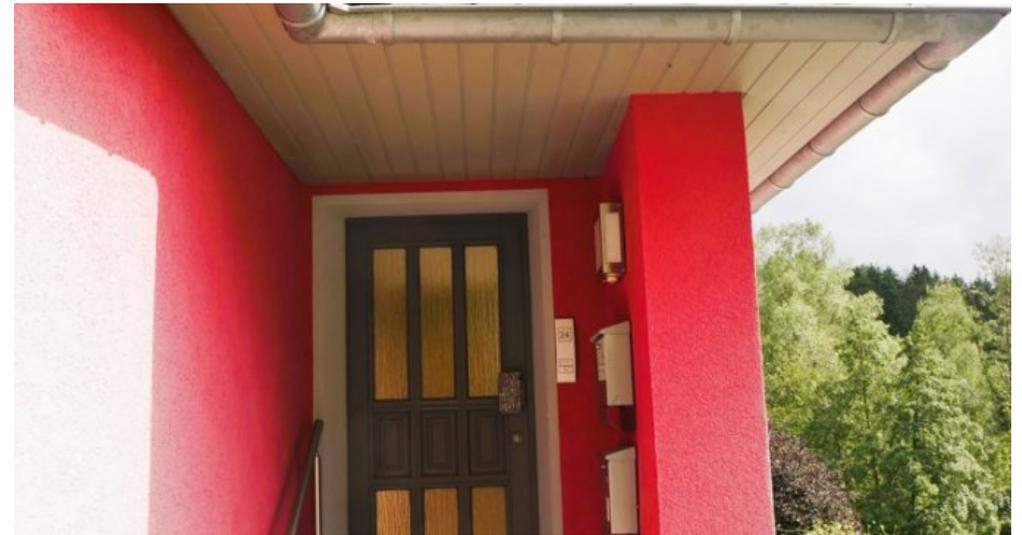
Blick vom Balkon in die Natur



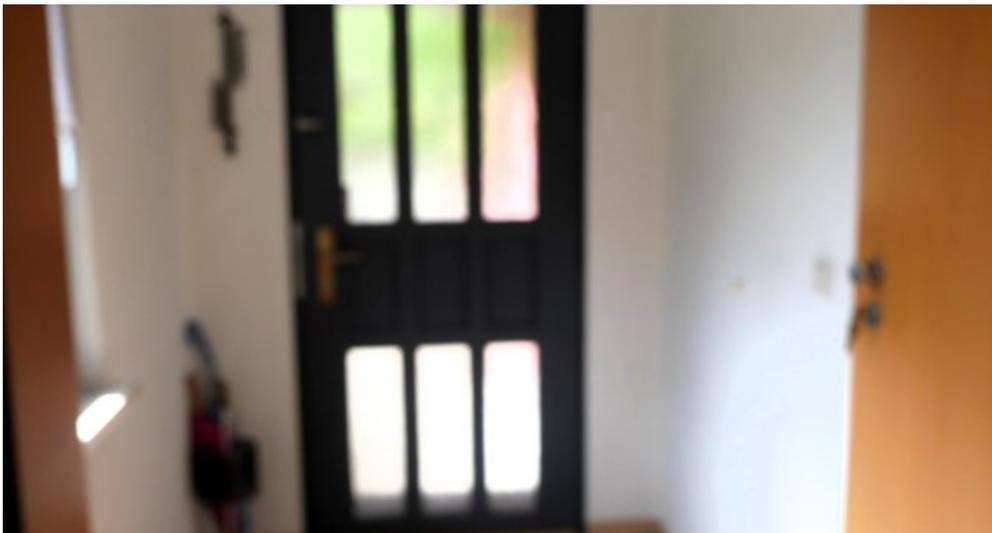
Balkon EG



Balkon mit ausgefahrener Markise



Eingang



Eingang EG



Flur EG



Bad EG



Bad EG



Flur EG



Küche EG



Küche EG



Schlafzimmer EG



Wohn- und Esszimmer EG mit Zugang zum Balkon



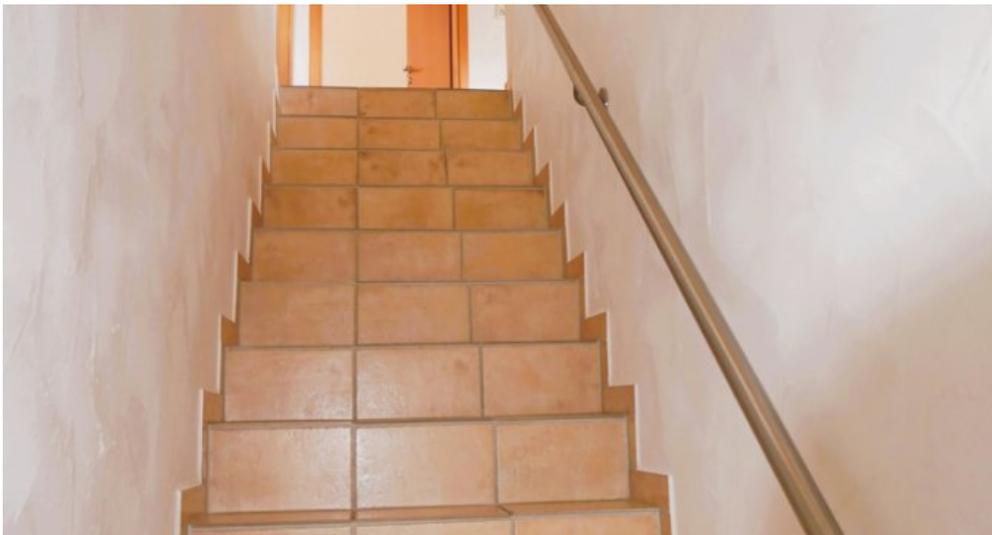
Wohn- und Esszimmer



Wohnzimmer



Balkon EG



Treppe zum DG



Zimmer DG



Zimmer DG



Esszimmer mit Kochnische DG



Kochnische DG



Esszimmer- mit Kochnische



Bad DG



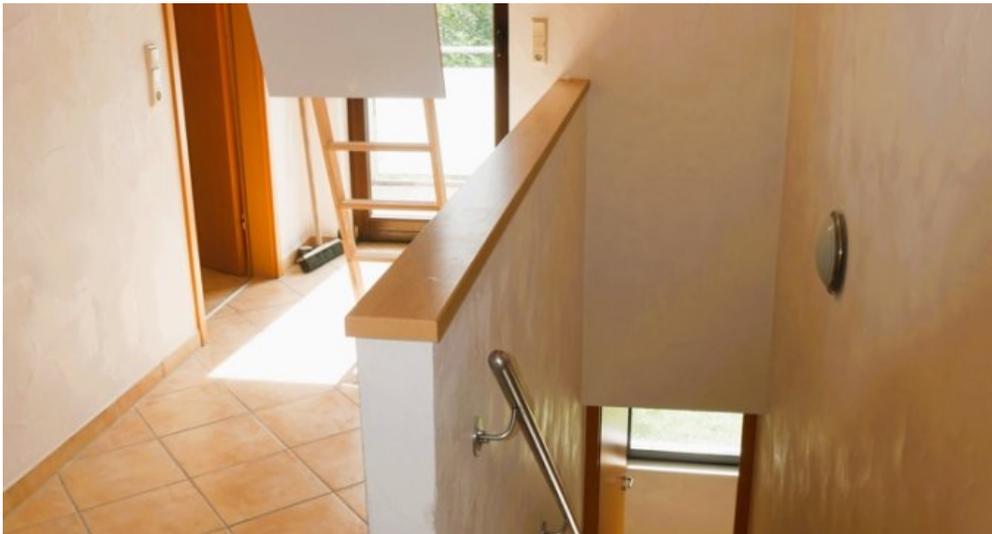
Bad DG



Abstellraum DG



Balkon DG



Flur DG mit Treppe zum Speicher



Ausbaufähiger Speicher



Flur Kellergeschoß mit Treppe zum EG



Zimmer KG



Kellerraum



Heizraum

## Anbieter

IKC Immobilien Kompetenz Center GmbH  
Saarbrücker Straße 43  
66679 Losheim am See

Zentrale  
E-Mail  
Webseite

06872-408 92 99  
[carlo.anell@ikc-immobilien-losheim.de](mailto:carlo.anell@ikc-immobilien-losheim.de)  
[www.ikc-immobilien-losheim.de](http://www.ikc-immobilien-losheim.de)