

Gepflegte Doppelhaushälfte, 15 Minuten von St. Wendel - mit Garten Garage, Carport

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	160.000 €
Anzahl Garage	3



Objektbeschreibung

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Nebenstraße, die eine entspannte Wohnatmosphäre garantiert. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großes Wohn- und Esszimmer - perfekt für gesellige Abende oder entspannte Stunden. Der elegante Dielenboden verleiht den Räumen eine warme und einladende Atmosphäre. Die moderne Einbauküche aus dem Jahr 2012 ist mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet. Darunter ein Ceran-Kochfeld, ein Backofen mit Pyrolyse-Funktion, eine Spülmaschine und ein Kühlschrank mit 0-Grad-Zonen. Im Esszimmer gibt es zudem eine große Speisekammer mit viel Stauraum. Ein weiterer Raum im Erdgeschoss bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Büro für das Arbeiten von zu Hause aus oder als Hobbyraum. Außerdem befindet sich im Erdgeschoss ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates Gäste-WC. Im Dachgeschoss stehen drei geräumige Zimmer zur Verfügung, die als Schlafzimmer, Ankleidezimmer und Kinderzimmer genutzt werden können.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	145 m ²
Grundstücksfläche	763 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Stellplätze	3
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1958
Zustand des Objektes	Gepflegt
Letzte Modernisierungen	2012
Verfügbar ab	November 2024



Von dieser Etage aus haben Sie Zugang zu einem überdachten Balkon, der einen schönen Blick ins Grüne bietet und zum Entspannen einlädt.

Das Dach wurde 2009 mit schwarzen Ziegeln eingedeckt, und die Giebelseite zusätzlich mit Schieferplatten verkleidet. Beide Bereiche sind zudem gedämmt und tragen somit zur Energieeffizienz des Hauses bei. Die Fenster des Hauses bestehen aus doppelverglastem Kunststoff und sorgen für eine gute Wärmeisolierung und Schallschutz.

Das großzügige Grundstück mit ca. 763 m² Fläche verfügt über einen weitläufigen Garten mit verschiedenen Obstbäumen und einer einladenden Terrasse vor dem Haus, die ideal für entspannte Stunden im Freien ist. Zusätzlich gibt es ein praktisches Gewächshaus, das Gartenliebhabern viele Möglichkeiten bietet. Für Ihre Fahrzeuge gibt es sowohl eine Garage als auch ein Carport mit Platz für zwei Autos, sodass ausreichend Stellflächen zur Verfügung stehen.

Modernisierungen:

- ca. 2012: Neue Einbauküche, teilweise Erneuerung der elektrischen Leitungen
- ca.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Teppich, Kunststoff
Befuerung	Öl
Stellplatzart	Garage, Carport
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja



2009: Eindeckung der Giebelseite mit Schieferplatten und Isolierung
- ca. 2009: Neuanstrich der Außenfassade
- ca. 2002: Erneuerung der Heizungsanlage.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	25.09.2034
Energieverbrauchskennwert	101.3kWh/m ² a
Warmwasser enthalten	Ja
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	26.09.2024
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	Öl

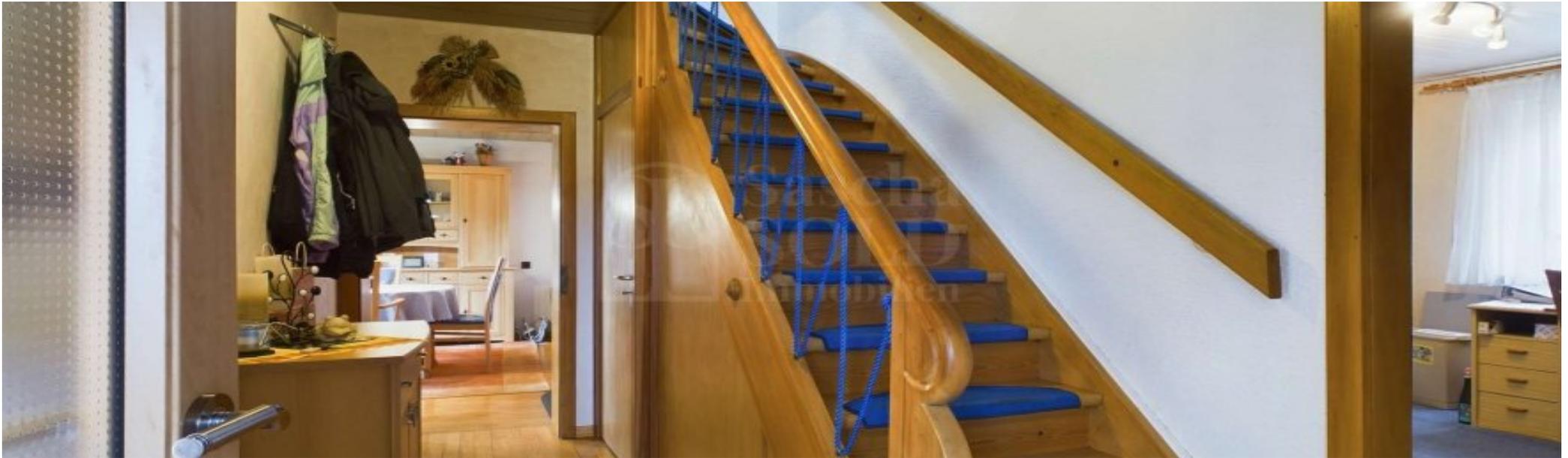


Lage

Das Einfamilienhaus liegt im ruhigen und ländlichen Ortsteil Osterbrücken, etwa 15 Autominuten von der Kreisstadt St. Wendel entfernt. Die Lage bietet eine perfekte Balance zwischen idyllischem Landleben und der Nähe zu den städtischen Annehmlichkeiten.

Osterbrücken bietet eine idyllische und naturnahe Wohnlage, die sich besonders durch ihre ruhige Umgebung und die ländliche Atmosphäre auszeichnet. Umgeben von Wäldern und Wiesen, genießen Sie hier die Nähe zur Natur und gleichzeitig eine gute Anbindung an umliegende Städte. In Nachbargemeinden gibt es alles für den täglichen Bedarf, von kleinen Geschäften über gemütliche Cafés bis hin zu einem aktiven Vereinsleben. Die Region lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein, sei es Wandern, Radfahren oder Entspannen in der Natur. Für Familien bietet der Ort eine kinderfreundliche Umgebung und eine enge Gemeinschaft.

Trotz der ruhigen Lage ist die Nähe zu St. Wendel ein großer Vorteil. In etwa 15 Minuten erreichen Sie die Kreisstadt, die über eine hervorragende Infrastruktur verfügt.



Darüber hinaus bietet St. Wendel vielfältige Freizeit- und Kulturangebote, wie das Freibad, Sporteinrichtungen und den Wendelinuspark. Auch das historische Stadtzentrum lädt zum Bummeln ein.

Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht es, die Vorteile des Landlebens zu genießen, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen. Über die B41 sind Sie schnell in St. Wendel oder auf den umliegenden Verkehrswegen, die Sie zu weiteren Städten und Gemeinden führen.

Dieses Einfamilienhaus bietet somit eine ideale Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und der Nähe zur städtischen Infrastruktur von St. Wendel..



Ausstattung

- +Wohnfläche
ca. 145 m²
 - +Zimmer und Aufteilung
EG: Wohn-und Essbereich, Büro, Gäste-WC, Badezimmer, Küche, Speisekammer
OG: Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Kinderzimmer, Badezimmer, Balkon
KG: Waschküche, Heizungsraum, Lagerräume und Werkraum
 - +Fenster (ca. 1993)
Kunststoff, 2fach-Verglasung
 - +Dach (ca. 2009)
Satteldach, gedämmt
 - +Heizung
Öl (ca. 2002)
 - +Wandbeläge
Tapete, Putz, Fliesen
 - +Bodenbeläge
Dielen, Fliesen, Teppich
 - +Sanitär
EG: Bad mit Dusche, Waschbecken, separate Toilette mit Waschbecken
OG: Bad mit Dusche, Waschbecken, Toilette
 - +Küche (ca. 2012)
Backofen, Ceran-Kochfeld, Spülmaschine, Kühlschrank.
- Immobilienportal-saarland.de



Sonstiges

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

Auf Wunsch der Verkäufer findet eine Besichtigung ausschließlich mit Interessenten statt, die ihre Bonität nachgewiesen haben.

Hinweis zum Widerrufsrecht für Verbraucher:

Nach § 355 BGB hat der Verbraucher (gilt nicht für Unternehmer) ein 14-tägiges Widerrufsrecht gegenüber dem Unternehmer/Makler. Mit der Novellierung des Verbraucherrechts im Juni 2014 sind auch Maklerunternehmen verpflichtet, Kunden über ihre gesetzlichen Widerrufsrechte zu informieren. Zeitgleich mit Ihrer Anfrage via Email, Telefon, Fax, SMS oder Brief erhalten Sie von uns eine notwendige gesetzessgemäße Widerrufsbelehrung mit den entsprechenden Belehrungen.

Alle Informationen basieren auf Angaben Dritter (Eigentümer, Behörden, etc).



Der Makler hat keine eigene Berechnung der Wohnfläche durchgeführt. Eine Einsicht in die Bauakte zur Überprüfung des Baujahres hat nicht stattgefunden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vorliegenden Angaben übernimmt der Makler keine Haftung. Das Exposé zu diesem Angebot sowie die darin gemachten Angaben in Wort, Bild und Werten stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte. Der Makler übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten..



EG - Wohn-/Esszimmer



EG - Wohn-/Esszimmer



EG - Küche



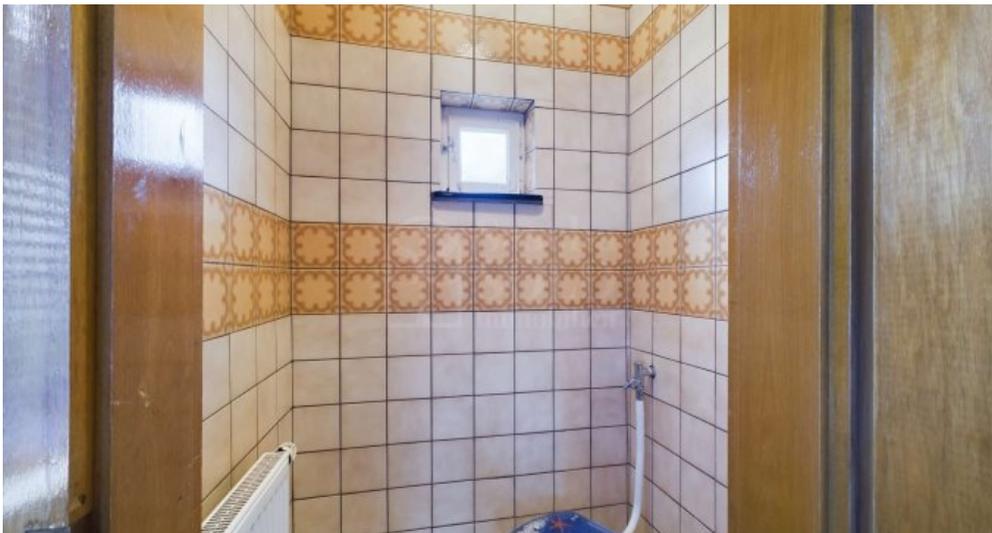
EG - Küche



EG - Büro



EG - Badezimmer



EG - Gäste-WC



DG - Schlafzimmer



DG - Ankleidezimmer



DG - Kinderzimmer



DG - Badezimmer



DG - Badezimmer



DG - Blick vom Balkon



Garten



Garten



Grundstück



Carport und Garage

Anbieter

Sold Immobilien
Kohlenstraße 5a
66386 St. Ingbert

Zentrale
Webseite

015170120321
www.sold.de