

## Wieder verfügbar!!!! Großzügiges 1-Familienhaus in ruhiger Waldrandlage in Großrosseln-St. Nikolaus

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	1,5% zzgl. der gesetzlichen MwSt.
Innencourtage	
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	149.000 €
Anzahl Garage	1



### Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht hier von uns im Makler-Exklusivauftrag ein großzügiges Einfamilienhaus in einer sehr ruhigen Seitenstraße von Großrosseln - OT St. Nikolaus. Das Haus eignet sich besonders für die größere Familie.

Teilweise besteht noch Renovierungsbedarf. Beheizt wird das Haus derzeit durch 2 Kaminöfen - vorhandenes Brennholz (für ca. 4 Jahre) ist im Kaufpreis enthalten.

Vorhanden ist ebenfalls eine Elektro-Nachtspeicherheizung welche noch angeschlossen, aber derzeit bei der Energies abgemeldet ist. Hier besteht die Möglichkeit die alten Heizkörper durch moderne effiziente Heizkörper auszutauschen. Warmwasser läuft über Durchlauferhitzer.

Das Wohn-/Esszimmer verfügt über eine elektrische Fußbodenheizung.

Kanal: Abwasser fließt in den öffentlichen Kanal, Toilette: Klärgrube. Entfernung vom Abwasser Toilette bis zum Kanalanschluss ca. 2 Meter.

Im Jahre 2015 wurden alle Fenster getauscht und 2fach verglaste, teilweise einbruchsichere Fenster im Kompaktpaket eingebaut (gedämmte Rollladenkasten).

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	160 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.247 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Terrassen	2
Baujahr	1954
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Letzte Modernisierungen	2019
Verfügbar ab	nach Absprache



## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Ofenheizung, Etagenheizung
Befuerung	Elektro
Unterkellert	Ja



## Lage

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Seitenstraße - Waldrandlage im OT St. Nikolaus. Geschäfte zum Einkaufen des täglichen Bedarfs befinden sich in Großrosseln, ca. 6 Km Entfernung. Ebenfalls in Großrosseln findet man eine Grundschule (Bustransfer ist gesichert) und einen Kindergarten vor. Eine Kindertagesstätte gibt es des Weiteren 2 Ortschaften weiter, Dorf im Warndt. Hier findet man auch eine Metzgerei sowie eine Bäckerei vor..



## Ausstattung

### Technische Daten

Baujahr: 1954/1967/1977/2010

Heizung: Holzofen, Elektro-Nachtspeicher

Fenster: Kunststoff Iso. Doppel (2015)

Böden: Fliesen, Laminat

Dach: aus Baujahr

Elektro/Wasser: teilweise erneuert; Keller 2019

Drainage: unbekannt

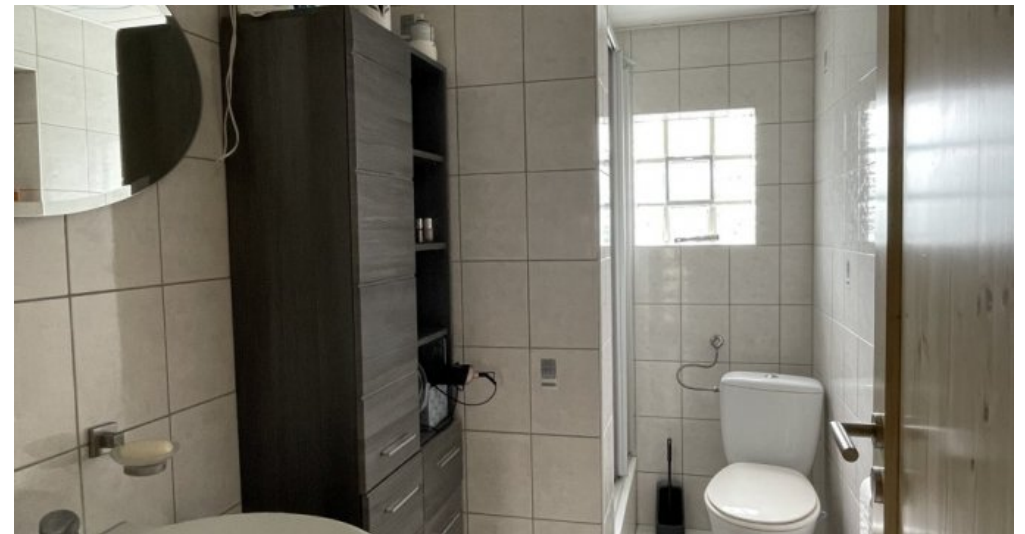
Sat- oder Kabelanschluss: Sat.-Anschluss

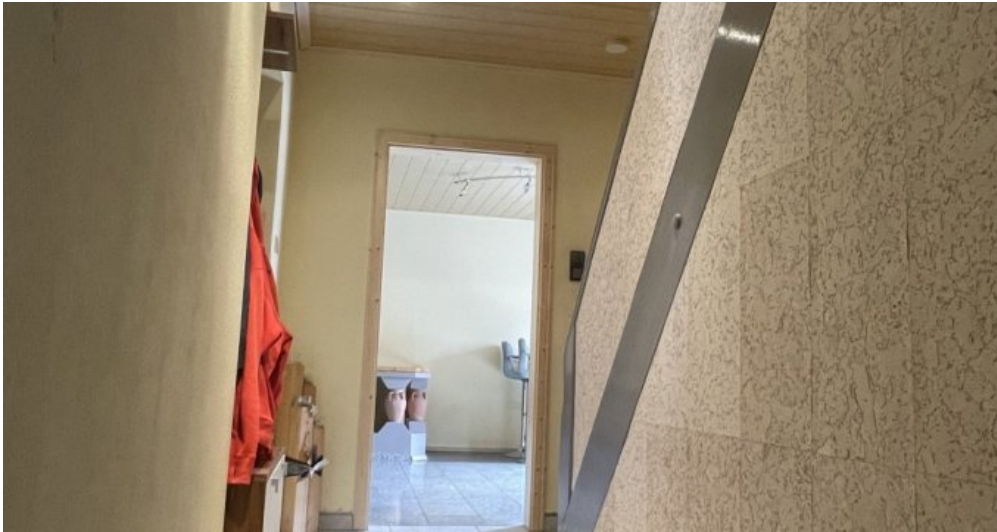
Aufteilung:

Keller: 4 Kellerräume, Garage

Erdgeschoss: Eingangsbereich, Zimmer im Anbau, Flur, Küche, Essplatz, Wohnzimmer, Esszimmer, Badezimmer mit Dusche (Tageslicht)

Dachgeschoss: Flur, 4 Zimmer wobei 1 Durchgangszimmer











## Anbieter

CJ-Immobilien  
Zur Lambertstrasse 73  
66787 Wadgassen

Zentrale  
E-Mail

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