

## Das perfekte Mehrfamilienhaus in traumhaft schöner Landschaft von Roschberg

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3.57%
Innencourtage	3.57%
Freitext Courtage	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	179.900 €
IST Periode	Monat



### Objektbeschreibung

Mit diesem charmanten Zweifamilienhaus erwartet Sie ein gepflegtes, praktisches und schönes Zuhause in einer ruhigen, ländlichen und familiären Umgebung.

Im Jahre 1966 erbaut, wurde das Haus 2000 um einen Wintergarten, seitlich des Hauses, erweitert. Mit einer Wohnfläche von insgesamt 128 m<sup>2</sup>, einem wunderschönen Garten zum Toben und Spielen der Kinder und der Möglichkeit das Dachgeschoss auszubauen, bietet dieses Anwesen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten - ideal für Mehrgenerationenwohnen, Großfamilien oder praktischer Weise zum Vermieten der zweiten Wohnung.

Beim Eintreten in das Haus erwartet sie der herrlich große, aus Holz gebaute, Wintergarten, der im Winter zum gemütlichen Zusammensitzen und im Sommer zu tollen Grill- und Familienfesten einlädt. Durch den Wintergarten gelangen Sie in das helle Treppenhaus, weiter zu einem Flur der Wohnung im Erdgeschoss.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großes Wohnzimmer mit Essbereich, ein helles Arbeitszimmer, die große Küche mit sehr gut erhaltener Einbauküche, sowie ein Abstellraum und ein Tageslichtbadezimmer mit Badewanne, die auch die Möglichkeit zum Duschen bietet.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	128 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	615 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	8
Größe Balkon/Terrasse	6 m <sup>2</sup>
Anzahl Balkone	2
Baujahr	1966
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung



In diesem Badezimmer wurde ein Durchlauferhitzer eingebaut. Ein weiteres Zimmer, welches als Ankleidezimmer genutzt werden kann, befindet sich ebenfalls auf dieser Etage. Dadurch, dass das Haus als Einfamilienhaus genutzt wurde und daher das Stockwerk nur als Schlafbereich diente, liegen in einem Zimmer die Anschlüsse für eine weitere Küche. Die Aufteilung der Räume ist die gleiche wie im Erdgeschoss.

Das Haus ist voll unterkellert. Der Kellerbereich besteht aus einer Waschküche, und dem Heizungsraum, in dem sich 3 Öltanks, mit je 2000 Litern Fassungsvermögen befinden und einem Warmwasserspeicher. 2 weitere Zimmer stehen Ihnen für Ihre Hobbys, zur Ablage oder sonstigen Wünschen zur Verfügung. Ein Zugang zum Außenbereich ist vorhanden.

Der Stromzähler wurde 2016 erneuert und die beiden Wohneinheiten zusammengelegt. Ohne großen Aufwand kann man die Zählereinheiten wieder zu 2 separaten Einheiten trennen.

Das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut und besitzt in diesem Teil eine Dämmung.

## Ausstattung

Küche	Einbauküche
Heizungsart	Etagenheizung
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



Die restliche Fläche bietet sich für einen Ausbau weiterer Zimmer an.  
Diese gepflegte Immobilie ist bezugsfertig, da keine Renovierungs- oder Erneuerungsarbeiten anstehen, lediglich ein paar Modernisierungsanpassungen - ganz nach Ihren persönlichen Wünschen und Bedürfnissen.  
Genießen Sie die Vorteile eines ruhigen Familienlebens in ländlicher Umgebung, mit Nähe zur nächsten Stadt, bzw. zu Einkaufsmöglichkeiten.

## Energieausweis

Energieausweis Art	Verbrauch
Energieverbrauchskennwert	369.4kWh/m <sup>2</sup> a
Baujahr lt. Energieausweis	1966
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	OEL



## Lage

### Lage:

Roschberg ist ein kleiner Ortsteil der Gemeinde Namborn, im Landkreis St. Wendel und hat ca. 400 Einwohner.

Roschberg wurde das erste Mal 1335 erwähnt, wobei der Ort nach der französischen Revolution zu Oberkirchen, anschließend, d. h. nach 1823, zu St. Wendel gehörte und nach 1974 der Gemeinde Namborn angeschlossen wurde.

Der Ort liegt in einer wunderschönen landschaftlichen Region und gehört zum Naturpark Saar – Hunsrück. Der Ortskern besitzt noch viele alte Bauernhäuser, die teilweise von ihren Eigentümern liebevoll restauriert wurden. Zum Naturdenkmal und Wahrzeichen Roschbergs zählen die „Drei Eichen“. Auch ist man in Roschberg auf das gute gemeinschaftliche Dorfleben sehr stolz. Dieses wird durch zahlreiche freiwillige Helfer geprägt, deren Treffpunkt das Dorfgemeinschaftshaus ist, in dem zahlreiche Veranstaltungen stattfinden. Als jährliches Highlight findet der wunderschön angelegte Nikolausmarkt statt.

### Verkehr:

Roschberg liegt sehr zentral, ca.



7 km von der Autobahn A 62 entfernt..



## Ausstattung

- + Haus: Massiv gebaut im Jahre 1966
- + Grundstück: 615 m<sup>2</sup>
- + Wohnfläche: 128 m<sup>2</sup>
- + Zimmer: 8 Zimmer
- + Böden: Fliesen und Laminat
- + Bad: Es befindet sich im Erdgeschoss, sowie im Obergeschoss des Hauses, ein Tageslichtbadezimmer mit Badewanne.
- + Heizung: Im Jahr 2004 wurde eine neue Ölheizung eingebaut.
- + Klimaanlage: Das Wohnzimmer im Erdgeschoss, das Schlafzimmer im Obergeschoss und der Wintergarten verfügen über eine Klimaanlage.
- + Fenster: Alle Fenster (Kunststoff weiß 2 - Fach verglast) und die Haustür wurden 2006 neu eingebaut.
- + Dach: Das Haus verfügt über ein Satteldach, der Dachraum ist teilweise ausgebaut und gedämmt. Die Decke zum 1. Obergeschoss wurde ebenso gedämmt.
- + Garage: Es ist eine Garage vorhanden und zusätzlich befindet sich ein Stellplatz hinter dem Haus, der über eine seitliche Durchfahrt erreichbar ist.



## Sonstiges

Gerne stellen wir Ihnen das Objekt im Zuge einer Besichtigung vor.

Sämtliche Angaben zu diesem Objekt dienen einer ersten Information.

Das Exposé zu diesem Angebot und die darin gemachten Angaben in Wort und Bild und Werten stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar.

Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte.

CENTURY 21 Homes & Castles übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben.

Die Aufteilung entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrisszeichnungen (unverbindliche Illustration).

Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem Wissen und Gewissen.

Das Geldwäschegesetz (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. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis.

Mit Ihrer Erstkontaktaufnahme erhalten Sie von uns auch die Information zu Ihrem gesetzlichen Widerrufsrecht.







Ihr visualisierter Eingang im Wintergarten



Der Wintergarten in Blickrichtung Haustür



Der visualisierte Eingang im Wintergarten



Das Treppenhaus im Erdgeschoss



Ihr "zukünftiges" Treppenhaus...



Arbeitszimmer im Erdgeschoss



Das Arbeitszimmer im visualisierten Bild



Wohn- und Essbereich in Richtung Flur



Der "zukünftige" Wohn- und Essbereich



Der schöne und helle Wohn- und Essbereich mit Balkon



Das visualisierte Wohnzimmer



Große tolle Küche im Erdgeschoss



Modernisierte visualisierte Küche



Badezimmer im Erdgeschoss - Richtung Flur



Ein modernisiertes Badezimmer



Badezimmer im Erdgeschoss



Das visualisierte Badezimmer



Schlafzimmer in Richtung Flur



Schlafzimmer visualisiert



Schlafzimmer mit Balkon und Klimaanlage in Richtung Balkon



Schlafzimmer modern gestaltet in Blickrichtung Balkon



Badezimmer im Obergeschoss



Das visualisierte Badezimmer



1. Kinderzimmer im Obergeschoss



Kinderzimmer - visualisiert



2. Kinderzimmer im Obergeschoss



Obergeschoss 2. Kinderzimmer - visualisiert



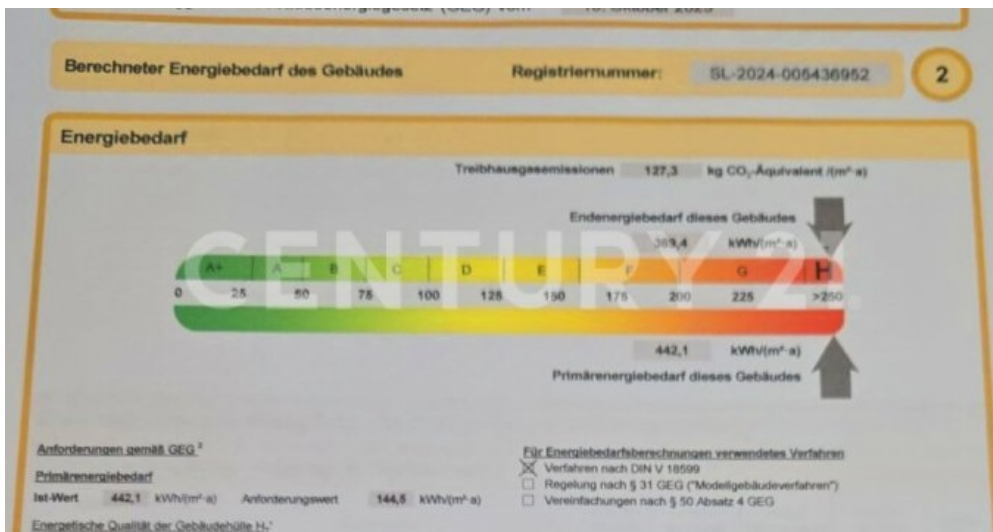
2. Kinderzimmer im Obergeschoss in Richtung Flur



So könnte das Kinderzimmer aussehen



Die große Garage mit elektrischem Tor



Energieausweis

**CENTURY 21.**  
Deutschland  
Homes & Castles

Sulzbachtalstraße 300  
66280 Sulzbach  
Festnetz: 0 68 97 - 777 0 711  
beatrix.konter@century21.de  
www.homes-castles.century21.de

**BEATRIX KONTER**  
0151 - 46 41 40 97  
- Immobilienmaklerin -

Jedes CENTURY 21 Büro ist ein eigenständiges und selbstständiges Unternehmen.

Kontaktieren Sie mich - Ihre Maklerin



## Anbieter

CENTURY21  
Hafenstraße 5  
66111 Saarbrücken

Zentrale  
E-Mail

0170-3220979  
[christian.ammann@goodliving.ch](mailto:christian.ammann@goodliving.ch)