

## "Leben auf einer Ebene: Bungalow mit Einliegerwohnung und Traumgrundstück"

## Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57%
Kaufpreis	198.000 €
Freiplätze	4
Garagen	1



## Objektbeschreibung

Familienfreundliches Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Wadern – Großes Grundstück inklusive! Sie suchen ein gepflegtes Zuhause in zentraler und dennoch ruhiger Lage? Dieses großzügige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bietet viel Platz für die ganze Familie und überzeugt mit einem weitläufigen Grundstück von 1.519 m².

Das 1971 in Fertigbauweise errichtete Haus verfügt über eine Gesamtwohnfläche von 178 m² und befindet sich in einer bevorzugten Wohngegend von Wadern.

Raumaufteilung:

Hauptwohnung (ca. 122 m², barrierefrei)

6 Zimmer

Küche

Badezimmer

Gäste-WC

2 Balkone

Einliegerwohnung im massiven Kellergeschoss (ca. 56 m²)

2 Zimmer

Küche

Badezimmer

Abstellraum

Terrasse

Zusätzlich stehen im Keller zwei weitere Räume, ein Heiz- und Tankraum sowie ein direkter Zugang zur

Garage zur Verfügung.

Der großzügige Garten lädt zum Entspannen und geselligen Beisammensein ein – perfekt für Familien und Gäste.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	178 m²
Nutzfläche	60 m²
Grundstücksfläche	1.519 m²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separate WCs	1
Stellplätze	5
Einliegerwohnung	Ja
Anzahl Balkone	2
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1971
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	nach Vereinbarung



Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Ihr Ansprechpartner:

Herr Carlo Anell

+49 171 237 62 62

Fax: +49 6872 505629

IKC Immobilien Kompetenz Center GmbH, Saarbrücker Straße 43

E-Mail: [carlo.anell@ikc-immobilien.de](mailto:carlo.anell@ikc-immobilien.de)

[www.ikc-immobilien-losheim.de](http://www.ikc-immobilien-losheim.de)

## Ausstattung

heizungsart	Zentralheizung
befuerung	Öl



## Lage

Die Stadt Wadern liegt im nördlichen Saarland im sogenannten „Hunsrückvorland“, einer Übergangslandschaft zwischen dem Saar-Nahe-Bergland und dem Hunsrück. Die Nordgrenze dieses Gebiets verläuft über den Kamm des Schwarzwälder Hochwaldes und markiert gleichzeitig die Grenze zu Rheinland-Pfalz.

Wadern befindet sich im Dreiländereck von Luxemburg, Deutschland und Frankreich und bietet eine verkehrsgünstige Lage zu den Großstädten Trier, Saarbrücken und Saarlouis. Gleichzeitig lädt die umliegende Natur mit ihrer idyllischen Landschaft am Fuße des Schwarzwälder Hochwaldes zu Erholung und Aktivitäten im Freien ein.

Als Teil des „grünen Landkreises Merzig-Wadern“ umfasst die Stadt Wadern 14 Stadtteile mit insgesamt 24 Dörfern, in denen rund 16.000 Menschen leben. Doch Wadern besticht nicht nur durch seine landschaftliche Schönheit. Die Stadt mit ihrer reichen Geschichte bietet das ganze Jahr über ein vielfältiges Kulturprogramm in allen Ortsteilen.



## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2035-03-16
Endenergiebedarf	212.49
Baujahr lt. Energieausweis	1972
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	G
Primärenergieträger	OEL



Hier vereinen sich ländlicher Charme und moderne Infrastruktur zu einer lebenswerten Mischung.  
Weitere Informationen unter: [www.wadern.de](http://www.wadern.de).



## Ausstattung

Streiff-Fertighaus "Komfort" mit massivem Kellergeschoss

Baujahr: 1971

Grundstücksgröße: 1.519 m<sup>2</sup>

Gesamtwohnfläche: ca. 178 m<sup>2</sup> inkl. Einliegerwohnung

Raumaufteilung

Erdgeschoss (ca. 122 m<sup>2</sup>):

6 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Flur & Diele, 2 Balkone,

Kellergeschoss (ca. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche + ca. 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche):

2 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Flur, Terrasse, Tank- u. Heizraum, 2 Kellerräume und Zugang zur Garage

Ausstattung & Modernisierungen

Heizung: Ölzentralheizung (Buderus, Brenner erneuert 2000)

Dach: Walmdach mit Ziegeldeckung

Außenwände: Elementbauweise (20,2 cm) mit 80 mm Wärmedämmung

Decken: Erdgeschoss mit Stahlbetondecke

Renovierungen

Ausbau Einliegerwohnung Kellergeschoß 1993

Heizungsbrenner (2000)

Elektrik im Keller (1993)

Badezimmer im Kellergeschoss (1993)

Fenster in der Einliegerwohnung (1993).





## Sonstiges

Sie erwerben dieses Haus für: 198.000 € 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..



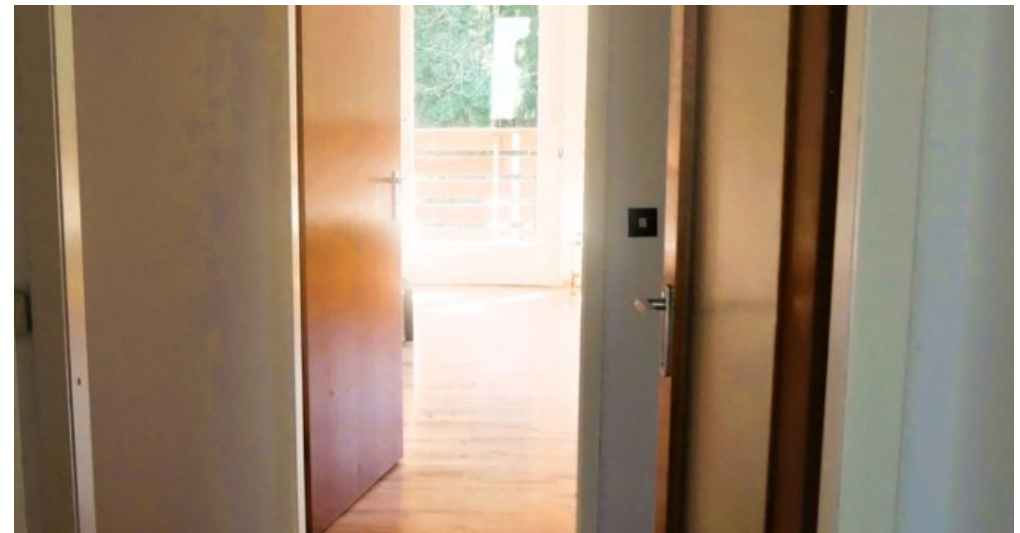
Balkon



Blick vom Balkon in den Garten



Eingang und Flur EG



Flur EG

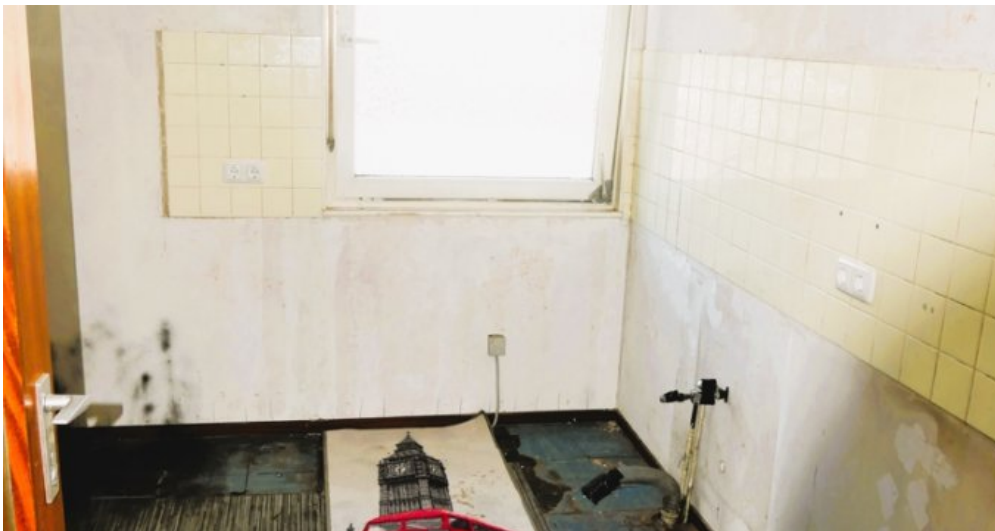




Flur EG



Gäst-WC



Küche



Bad EG



Zimmer EG



Wohnzimmer EG

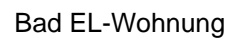
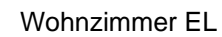


Zimmer EG mit Zugang zum seitlichen Balkon



Zimmer EG



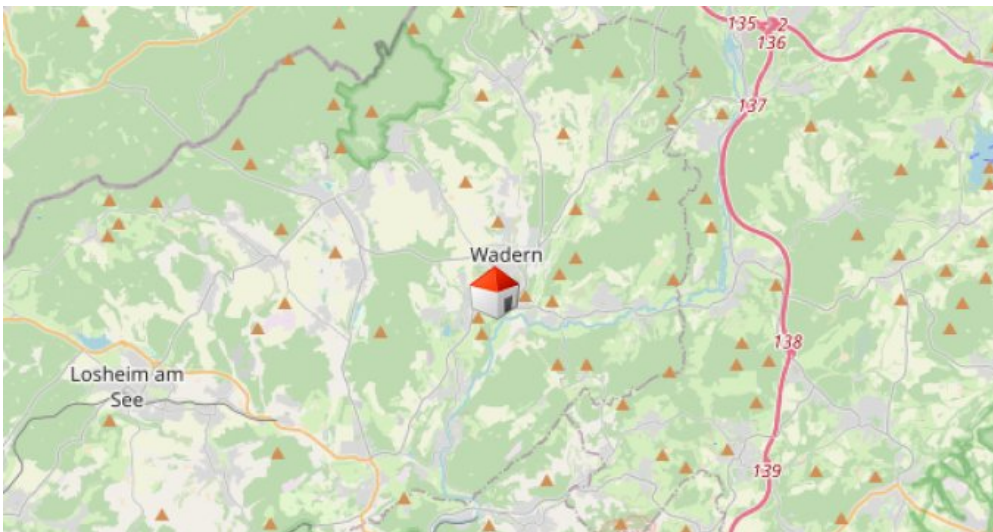




Heizungs- und Tankraum



Brenner-Ölheizung



Lageplan

## 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)