

## Perfektes Zuhause für Familien mit viel Platz und individuellen Möglichkeiten

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. der gesetzlichen MwSt
Kaufpreis	325.000 €
Anzahl Freiplatz	1



### Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus in Wiebelskirchen vereint Wohnkomfort, Flexibilität und Potenzial. Besonders geeignet für große Familien oder kreative Köpfe, die sich entfalten möchten, bietet die Immobilie zwei separate Wohneinheiten mit eigenen Eingängen und rund 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Hauptwohnung erstreckt sich über zwei Etagen mit ca. 140 m<sup>2</sup>. Bereits der Eingangsbereich mit Wintergarten wird Sie begeistern. Der lichtdurchflutete Raum dient aktuell als Kaminzimmer und ist ein gemütlicher Ort für entspannte Stunden. Von hier aus führt eine Treppe in die eigentliche Hauptwohnung. Auf der ersten Etage erwarten Sie eine geräumige Küche, ein Esszimmer, ein gemütliches Wohnzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das derzeit als Schlafzimmer genutzt wird – perfekt, um es in ein großes Wohnzimmer umzuwandeln. Ein kleines Bad mit Dusche komplettiert diese Ebene. Über die Treppe im Flur gelangen Sie ins Obergeschoss, das zusätzlichen Platz und Rückzugsmöglichkeiten bietet.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	200 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	698 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	9
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl separate WCs	1
Anzahl Stellplätze	1
Einliegerwohnung	Ja
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1960
Zustand des Objektes	Gepflegt



60 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ist ideal für Gäste, Jugendliche oder zur Vermietung. Sie umfasst eine gut ausgestattete Küche mit ausreichend Platz für einen Esstisch, ein gemütliches Wohnzimmer und ein Schlafzimmer. Das Bad punktet mit Fenster und Badewanne und rundet den Wohnkomfort ab. Ein echtes Highlight ist der Keller mit eigenem Wellnessbereich: eine Sauna und Dusche sorgen für Erholung nach anstrengenden Tagen. Der großzügige Garten mit Terrasse, Grünflächen und zwei Gartenhäusern lädt zum Verweilen ein. Das Grundstück mit 698 m<sup>2</sup> bietet zudem die Möglichkeit, einen Teil als Baugrundstück zu veräußern – ein spannendes Potenzial für Investoren. Hier finden Sie das perfekte Zuhause, das mit viel Platz, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und charmanten Details überzeugt. Lassen Sie Ihre Träume wahr werden!

## Ausstattung

Kamin	Ja
Befeuerung	Gas
Kabel / Sat- TV	Ja
Sauna	Ja
Wintergarten	Ja



## Lage

Das Stadthaus befindet sich in einer reizvollen und gut angebotenen Lage von Neunkirchen/Saar, im charmanten Stadtteil Wiebelskirchen. Diese Gegend zeichnet sich durch ihre ruhige und familienfreundliche Atmosphäre aus, kombiniert mit der Nähe zu sämtlichen Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs.

In der Umgebung finden Sie ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, die alle in wenigen Minuten erreichbar sind. Für Naturliebhaber bieten sich zahlreiche Parks und Grünflächen, die zu entspannten Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten einladen. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung erreichen Sie sowohl das Zentrum von Neunkirchen als auch umliegende Städte schnell und unkompliziert. Dies macht das Stadthaus zu einem optimalen Ausgangspunkt für Berufspendler und Freizeitaktivitäten in der Region.

Darüber hinaus profitiert der Standort von einer ausgezeichneten Infrastruktur sowie der Nähe zu medizinischen Einrichtungen und kulturellen Highlights, was die Lebensqualität in diesem Stadtteil zusätzlich steigert.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2035-03-28
Endenergiebedarf	217.00
Baujahr lt. Energieausweis	1960
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	G
Primärenergieträger	GAS





## Ausstattung

- + Ausführung
  - Massivhaus
  - + Böden
  - Fliesen, Laminat, Vinyl
  - + Heizung Gas Zentral 2000
  - + TV/Internet
  - SAT/Kabel
  - + Bäder insgesamt 3 Stück ( 90er)
  - 2x Dusche und 1x mit Wanne
  - + Gäste WC Keller
  - + Fenster
  - 2 Fach verglast Aluminium aus 1985 und 2 x Kunststoff von 2000, Rollläden manuell
  - + Dach
  - Satteldach aus 2019 mit Wärmeisolierung
  - + Elektro aus 2000
  - + Küche
  - + Kamin im Wintergarten und im Esszimmer
  - + Wintergarten
  - + Garten
  - + Sauna mit Dusche im Keller
  - + Sonstiges
- Immobilienportal-saarland.de

Einliegerwohnung mit 2 ZKB ca. 65m<sup>2</sup> Aktuell noch vermietet  
Hauptwohnung mit 7 ZK 2 Bäder ca. 135m<sup>2</sup>  
aktuell noch vermietet.



## Sonstiges

Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem Wissen und Gewissen. Kommt es aufgrund unserer Tätigkeit zum Abschluss eines Vertrages, haben wir Anspruch auf Zahlung der Provision. Wir weisen auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen hin. Das 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.  
**EXKLUSIV FÜR IMMOBILIENEIGENTÜMER!**

Sie haben noch keine Finanzierung? Gerne kümmern wir uns darum und erstellen ihnen ein bestmögliches Angebot. Sprechen Sie uns an.

Der aktuelle Markt bietet interessante Gelegenheiten zum Verkauf oder zur Vermietung.

Gerne beraten wir Sie individuell und professionell.

Kostenfrei erstellen wir für Sie eine aktuelle Analyse des Marktwertes Ihrer Immobilie.

Gerne übernehmen wir die Vermittlung auf dem bewährten Niveau.



dimulo@innovativ-immo.de  
Besuchen Sie uns:  
[www.innovativ-immo.de](http://www.innovativ-immo.de)  
Innovativ Immobilien.





Kamin



Küche Hauptwohnung



Küche Hauptwohnung..



Esszimmer Hauptwohnung



Esszimmer Hauptwohnung



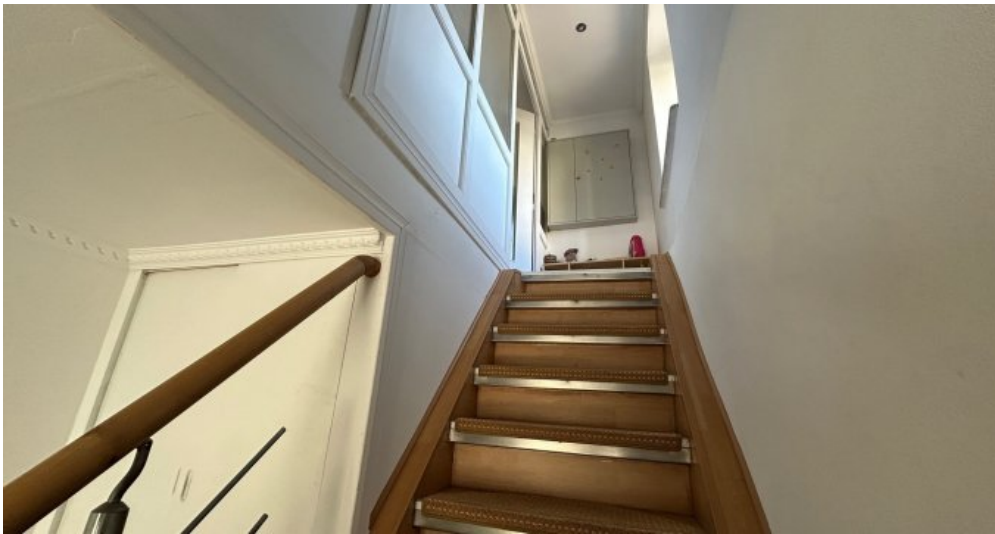
Zimmer 1 Hauptwohnung



Zimmer 2 Hauptwohnung



Bad 1 im 1.OG Hauptwohnung



Treppenaufgang zum 2.OG Hauptwohnung



Flur 2. OG Hauptwohnung



Kinderzimmer 2. OG Hauptwohnung



Bad im 2.OG Hauptwohnung



Bad im 2.OG Hauptwohnung.



Schlafzimmer im 2. OG Hauptwohnung



Schlafzimmer im 2. OG Hauptwohnung...



Schlafzimmer 2 im 2. OG Hauptwohnung.....



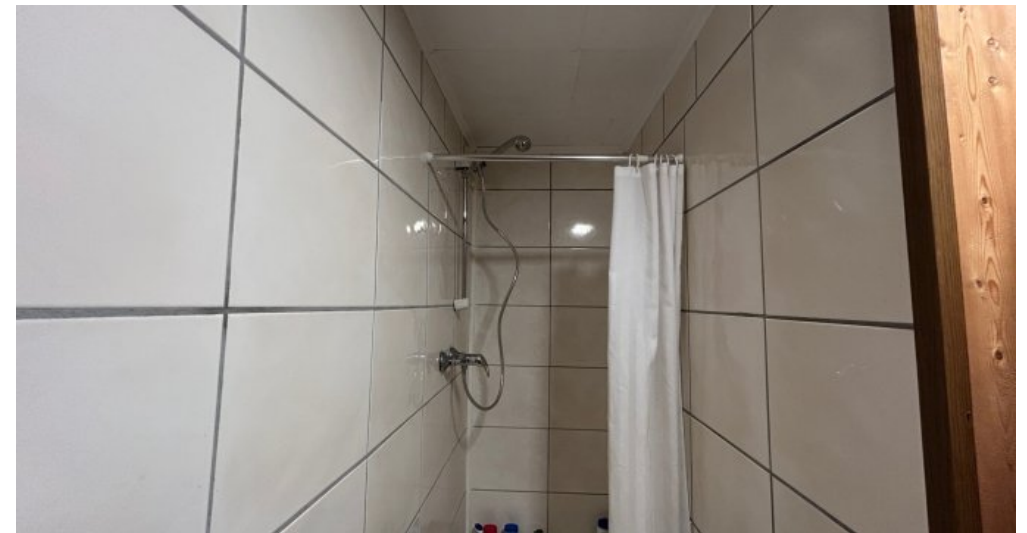
Schlafzimmer 2 im 2. OG Hauptwohnung...



Sauna im Keller



Sauna im Keller...



Dusche zur Sauna



Flur Einliegerwohnung



Küche Einliegerwohnung...



Küche Einliegerwohnung



Bad Einliegerwohnung



Wohnzimmer Einliegerwohnung



Schlafzimmer Einliegerwohnung



Garten



Garten



Garten



Gartenhaus 1



Gartenhaus 2



Rückansicht



## Anbieter

Innovativ Immobilien  
Marktstr., 24  
66346 Püttlingen

Zentrale  
Fax  
E-Mail  
Webseite

06898-6958846  
06898-6958847  
[puettlingen@innovativ-immo.de](mailto:puettlingen@innovativ-immo.de)  
[www.innovativ-immo.de](http://www.innovativ-immo.de)