

Alte Mauern, neues Leben – Bauernhaus mit Geschichte sucht Visionäre!

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3570€
Innencourtage	3570€
Kaufpreis	59.000 €



Objektbeschreibung

Objektbeschreibung: Zum Verkauf steht ein freistehendes Bauernhaus aus dem Jahr 1840 im ruhigen und naturnah gelegenen Ortsteil Winterbach der Kreisstadt St. Wendel. Die Immobilie befindet sich in einem Kernsanierungszustand und bietet viel Raum für individuelle Gestaltungsideen. Sie eignet sich ideal für handwerklich versierte Käufer, die den Charme eines historischen Gebäudes mit modernem Wohnkomfort verbinden möchten. Die Wohnfläche von ca. 150 m² verteilt sich auf 7 Zimmer, eine Küche (eine zweite Küche im Obergeschoss ist denkbar) sowie ein Tageslichtbad. Die Raumaufteilung eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – sei es als großzügiges Einfamilienhaus, Mehrgenerationenprojekt oder Wohnen mit separatem Arbeitsbereich. Die Böden bestehen aus Rohboden, Holzdielen, Laminat und Fliesen. Ebenso stehen umfassende Sanierungsmaßnahmen im Innen- und Außenbereich an. Eine große Stärke der Immobilie ist die Gaszentralheizung aus dem Jahr 2007, die sich in einem sehr guten Zustand befindet und keine Erneuerung erfordert.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	150 m ²
Grundstücksfläche	450 m ²
Anzahl Zimmer	7
Baujahr	1840



450 m² große Grundstück bietet vielfältige Außenbereiche: Garten, Terrasse, Balkon, eine Garage sowie zwei Stellplätze für zusätzlichen Parkraum. Die Lage in Winterbach überzeugt durch Ruhe, Natur und gleichzeitig gute Anbindung an die Infrastruktur von St. Wendel mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinischer Versorgung und Bahnanschluss. Fazit: Ein reizvolles Sanierungsobjekt mit viel Potenzial, um ein einzigartiges Zuhause in ländlicher Umgebung zu schaffen – ideal für Individualisten und Liebhaber historischer Bausubstanz. .

Ausstattung

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuernung	Gas



Lage

Lagebeschreibung: Diese Immobilie befindet sich im idyllischen Ortsteil Winterbach, welcher zur Kreisstadt St. Wendel im nordöstlichen Saarland gehört. Die ruhige und naturnahe Lage inmitten einer sanft hügeligen Landschaft macht den Standort besonders attraktiv für Familien, Paare und Naturliebhaber. Winterbach ist umgeben von weitläufigen Wäldern, Feldern und Wiesen – ideal für Spaziergänge, Radtouren oder einfach zur Erholung im Grünen. Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung hervorragend: Die Bundesstraße B41 ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet schnellen Anschluss an das regionale und überregionale Verkehrsnetz – z. B. in Richtung Neunkirchen, Saarbrücken oder Trier. Die Innenstadt von St. Wendel ist nur etwa 5 Kilometer entfernt und bietet eine sehr gute Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten sowie einem Bahnhof mit Anschluss an den Regionalverkehr. Insgesamt bietet Winterbach eine gelungene Kombination aus hoher Lebensqualität, ländlicher Ruhe und guter Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen – ein idealer Ort zum Leben und Wohlfühlen.



Ausstattung

Eckdaten zur Immobilie:

- Objektart: Freistehendes Bauernhaus
- Baujahr: 1840
- Wohnfläche: ca. 150 m²
- Grundstücksfläche: ca. 450 m²
- Zimmer: 7
- Badezimmer: 1 • Küche: 1 (zweite Küche im OG möglich)
- Heizung: Gaszentralheizung (Bj. 2007, sehr guter Zustand) • Fenster: Doppelverglast – Erneuerung erforderlich • Böden: Rohboden, Holzdielen, Laminat, Fliesen
- Außenflächen: Terrasse, Balkon, Garten
- Parkmöglichkeiten: 1 Garage + 2 Stellplätze
- Zustand: Kernsanierungsobjekt
- Lage: Ruhige, naturnahe Wohnlage in St. Wendel – OT Winterbach
- Besonderheiten: Historisches Gebäude mit viel Potenzial zur individuellen Sanierung .



Sonstiges

Hinweis zum Geldwäschegesetz: 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 besteht eine Ausnahmeregelung im Hinblick auf die Datenschutzgrundverordnung-DSGVO. Mit Ihrer Erstkontaktaufnahme erhalten Sie von uns auch die Information zu Ihrem gesetzlichen Widerrufsrecht und zur DSGVO.

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 gesetzesgemäße Widerrufsbelehrung mit den entsprechenden Belehrungen.



Bitte senden Sie uns eine schriftliche Anfrage zu und teilen Ihren Namen und Ihre Rückrufnummer mit. Wir setzen uns kurzfristig mit Ihnen in Verbindung zur Terminvereinbarung. Vielen Dank. Angaben des Eigentümers / Auftraggebers Das veröffentlichte Exposé wurde nach Angaben des Eigentümers veröffentlicht. Eine Haftung kann deshalb nicht übernommen werden. **DOPPELTE MAKLERTÄTIGKEIT ZU GLEICHEN ANTEILEN VON KÄUFER UND VERKÄUFER!!**
Pecoraro Immobilien - Your Next Home Ihr Immobilienmakler im Saarland! Ludwigstraße. 29, 66386 St. Ingbert 0173/ 439 565 2 antonio.pecoraro@ynhome.de
www.ynhome.de Ihr Partner für erfolgreiche Immobiliengeschäfte – kompetent, zuverlässig und persönlich!



IMG_7589



B25ED9A6-41E2-4E67-969A-28B99777F2D8



IMG_7529



FFABC3A7-9EC4-4327-A92A-EC5421069ED3



IMG_7580



IMG_7581



WhatsApp Image 2025-05-13 at 15.40.30



IMG_7583



WhatsApp Image 2025-05-13 at 15.40.30 (1)



IMG_7585



WhatsApp Image 2025-05-13 at 15.44.47



IMG_7586



IMG_7587



WhatsApp Image 2025-05-13 at 15.40.29



IMG_7588



WhatsApp Image 2025-05-13 at 15.48.31



IMG_7590



WhatsApp Image 2025-05-13 at 15.50.30

ANTONIO PECORARO
Immobilienberater

Ludwigstr. 29,
66386 St. Ingbert

0173 439 565 2

antonio.pecoraro@ynhome.de

www.ynhome.de

your next home.

IMG_0367

Anbieter

your next home
Rathausstraße 31
66571 Eppelborn

Zentrale
E-Mail

06881/5959111
info@ynhome.de