Einzigartig! Wunderschönes Haus mit Atelier im Raum Wadern

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57% (inkl. 19% Mwst.) vom Kaufpreis
Kaufpreis	620.000 €

Objektbeschreibung

Hinweis: Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage auf jeden Fall eine Telefonnummer mit an. Danke!
Herzlich willkommen in diesem einzigartigen Ein- bis Zweifamilienhaus, einem 2007/2008 liebevoll, sehr hochwertig und fast vollständig kernsanierten alten Bauernhaus. Vom Haus standen nur noch die Wände, Decken die Treppe und der Flur. Alles andere wurde erneuert, wobei der Charme eines alten Bauernhauses beibehalten wurde.
Eine seltene Perle erwartet Sie hier.
Der 2008 komplett neu errichtete Anbau ergänzt die großzügige Wohnfläche und bietet Ihnen viel Raum für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse.
Der Anbau beinhaltet eine Garage im Erdgeschoss und darüberliegend ganz besondere Räume die als einzigartiges Atelier, Jugendzimmer oder Gästezimmer dienen können. Auch ein repräsentatives Büro wäre hier denkbar.
Eine kleine Einliegerwohnung wird derzeit vom Sohn bewohnt, kann aber auch der Hauptwohnung angegliedert oder vermietet werden.
Mit insgesamt 8 Zimmern und 4 luxuriösen Bädern, die teilweise mit edlem Marmor ausgestattet sind, erstreckt sich die Wohnfläche von 275 m² über drei Etagen.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	275 m²
Grundstücksfläche	330 m²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Badezimmer	4
Größe Balkon/Terrasse	10 m²
Anzahl Balkone	1
Baujahr	2007
Zustand des Objektes	Vollsaniert
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Denkmalgeschützt	Ja

Eine Nutzung als Generationenhaus ist denkbar.
Der wunderschöne kleine Garten ist eine wahre Oase der Ruhe und lädt zum Verweilen ein. Genießen Sie die idyllische Atmosphäre und die Möglichkeit, im Freien zu entspannen oder zu gärtnern.
Das gesamte Objekt befindet sich auf einem 377 m² großen Grundstück und besticht durch seine geschmackvolle Ausstattung und die durchdachte Raumaufteilung. Zusätzlich gehört eine Garage zum Angebot, die Ihnen praktischen Stauraum bietet.
Der Flair eines alten Bauernhauses wurde bewusst und gezielt erhalten! Das Haus steht unter Denkmalschutz und ist nicht unterkellert (ein früherer Keller wurde bereits vor Jahrzehnten verfüllt).
Lassen Sie sich von diesem besonderen Zuhause begeistern und kontaktieren Sie mich einfach jetzt über das Kontaktformular (bitte Telefonnummer angeben) oder +496887 9500839.
Der Energieausweis ist nicht erforderlich da das Haus denkmalgeschützt ist.
Das ursprüngliche Baujahr ist vor 1900. Das Haus wurde 2007/2008 sehr umfangreich und wertig saniert und erneuert und 2008 mit neuem Anbau versehen.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Luxus
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Dielen, Marmor
Kamin	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja

Lage

Entdecken Sie die charmante Stadt Wadern, die sich inmitten der malerischen Landschaft des Saarlandes befindet. Wadern besticht durch ihre ruhige und naturnahe Lage, ideal für Familien, Paare und Naturliebhaber. Die Stadt bietet eine hervorragende Infrastruktur mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinischen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe.
Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist optimal, sodass Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte gelangen können. Zudem erreichen Sie die Autobahn A1 in wenigen Minuten, was Ihnen eine schnelle Verbindung zu den Städten Trier, Saarbrücken und darüber hinaus ermöglicht.
Wadern ist umgeben von schönen Wander- und Radwegen, die zu Erkundungstouren in der Natur einladen. Genießen Sie die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage, während Sie gleichzeitig die Nähe zu Freizeitmöglichkeiten und kulturellen Angeboten haben.
Ob Sie die ländliche Idylle oder die städtische Annehmlichkeiten schätzen – Wadern bietet Ihnen die perfekte Balance.

Ausstattung

4 Bäder, teils mit hochwertigem Marmor
Separates Atelier (oder Büro, Gäste, Jugend) über 2 Etagen
Hochwertiger Kachelofen
Ggfls. separate Einliegerwohnung
Als Generationenhaus denkbar
Äußert idyllischer, kleiner und wunderschöner Garten (nicht einsehbar)
Einzigartiger Flair eines denkmalgeschützten Bauernhauses.

Sonstiges

Wir weisen dem Kaufinteressenten die Gelegenheit zum Kauf dieser Immobilie in unserer Eigenschaft als Immobilienmakler nach. Die vom Käufer zu zahlende Makler Courtage beträgt: 3,57% (inkl. 19% MwSt.) vom notariell beurkundeten Kaufpreis, fällig und verdient bei notariellem Kaufvertragsabschluss. Durch die Annahme dieses Exposés und die weitere Inanspruchnahme unserer Leistungen wird im Falle eines Kaufvertragsabschlusses eine Maklerprovision in der vor genannten Höhe fällig, die direkt an den Makler zu zahlen ist (§ 328 BGB Vertrag zugunsten Dritter).
Alle auf die Immobilie bezogene Angaben (sofern nicht anders gekennzeichnet) stammen vom Verkäufer. Alle Angaben dieses Exposés sind unverbindlich und vom Interessenten vor Kauf eigenverantwortlich zu prüfen. Die Wohnfläche wurde anhand von Grundrissen geschätzt. Eine Überprüfung der Wohnfläche, sowie eine Einsicht in die behördlichen Bauakten hat nicht durch uns stattgefunden. Eine Haftung durch Conrad Immobilien ist ausgeschlossen.

Eine Überprüfung der vorstehenden Punkte findet nicht durch uns statt. Alle Angaben in diesem Exposé sind unverbindliche Beschreibungen und dienen ausdrücklich nicht als zugesicherte Eigenschaften. Der Verkäufer, die Verkäuferin zahlt an uns Provision in selbiger Höhe..

Anbieter

Michael Conrad Immobilien
Am Kalkberg 14
66839 Schmelz

E-Mail kontakt@conrad-immo.de
Webseite https://www.conrad-immobilienmakler.de