

# Einzigartige Perle! Wunderschönes Bauernhaus mit Atelier, hochwertig saniert

## Preise & Kosten

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



## Objektbeschreibung

Eine seltene Perle erwartet Sie hier. Herzlich willkommen in diesem einzigartigen Ein- bis Zweifamilienhaus (ggf. sogar 3 Einheiten denkbar), einem 2007/2008 liebevoll, sehr hochwertig und fast vollständig kernsanierten alten Bauernhaus + 2008 neu errichtetem Anbau. Das Gesamtpaket begeistert mit besonderen und einzigartigen Charme, sowie mit fühlbar angenehmer, wohliger und positiver Energie. Vom ursprünglichen Haus standen nur noch die Wände, Decken die Treppe und der Flur. Alles andere wurde erneuert, wobei der Charme eines alten Bauernhauses sehr aufwendig beibehalten wurde. Der 2008 komplett neu errichtete Anbau mit einer Fassadenverkleidung aus vorgesetzten, besonders hochwertigen Klinkern ergänzt die großzügige Wohnfläche und bietet Ihnen viel Raum für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse. Es wurde gezielt ein rustikaler Charme gewählt. Hierzu wurden Fachwerkelemente, eine hochwertige Holzdecke, sowie ein echter, antiker Kamin eingebaut.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	255 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	330 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Badezimmer	4
Größe Balkon/Terrasse	10 m <sup>2</sup>
Anzahl Balkone	1
Baujahr	2007
Zustand des Objektes	Vollsaniert
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Denkmalgeschützt	Ja



Der Anbau beinhaltet eine Garage im Erdgeschoss und darüberliegend ganz besondere Räume die als einzigartiges Atelier, Jugendzimmer/Wohnung oder Gästezimmer dienen können. Auch ein repräsentatives Büro wäre hier denkbar.

Eine kleine Einliegerwohnung im Haupthaus wird derzeit vom Sohn bewohnt, kann aber auch der Hauptwohnung einfach angegliedert oder separat (mit unabhängigem Hauseingang) vermietet werden. Mit insgesamt 9 Zimmern und 4 hochwertigen bis luxuriösen Bädern, die teilweise mit edlem Marmor ausgestattet sind, eines als altenglisches Bad, erstreckt sich die Wohnfläche von ca. 255 m<sup>2</sup> über drei Etagen. Hier finden Sie ausreichend Platz für die ganze Familie sowie Rückzugsorte für entspannte Stunden.

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. Besonders wird der spezielle und außergewöhnliche Charme dieses Anwesens durch das kleine Fachwerkhaus im Garten unterstrichen.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Luxus
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Dielen, Marmor
Kamin	Ja
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage



Heute dient dieses zur Unterbringung von Gartengeräten. Das obere Stockwerk kann auch als Atelier Verwendung finden. Der Garten wird von einer ganz bezaubernden Mauer umrahmt, die bereits beim Betreten des wunderschönen Gartens und auf den allerersten Blick ein wohliges Gefühl von Schutz und Privatsphäre bietet.

Das gesamte Objekt befindet sich auf einem ca. 330 m<sup>2</sup> großen Grundstück und besticht durch seine geschmackvolle Ausstattung und die durchdachte Raumaufteilung. Zusätzlich gehört eine Garage zum Angebot, die Ihnen praktischen Stauraum bietet.

Ein Außenstellplatz auf angrenzendem, gemeindeeigenem Grundstück darf in Absprache mit der Stadt genutzt werden. Weitere öffentliche Parkplätze befinden sich unmittelbar vor und hinter dem Haus. 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.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Erstellungsdatum	nicht nötig
Primärenergieträger	Gas



Das ursprüngliche Baujahr ist vor 1900. Das Haus wurde 2007/2008 sehr umfangreich und wertig saniert und erneuert, sowie 2008 mit neuem Anbau versehen.

Dieses außergewöhnliche Bauernhaus sticht durch den enorm hohen Sanierungs- und Erhaltungsaufwand, sowie das daraus resultierende, wunderschöne Ergebnis heraus:  
Historische Bedeutung:

Das denkmalgeschützte Bauernhaus stammt ursprünglich aus dem Jahr 1805 und wurde 1865 aufgestockt. Diese lange Geschichte verleiht dem Gebäude Charme und Charakter.

Herausragender Sanierungsaufwand:

Gekauft wurde das Objekt circa 2006. Zu einem Zeitpunkt als das alte Bauernhaus sehr baufällig und fast ein Abrissobjekt war, nachdem es 30 Jahre leerstand. Die Sanierung erfolgte unter Einhaltung sorgfältiger Kriterien und mit hochwertigen Materialien. Dies stellte sicher, dass der ursprüngliche Charakter und Charme des alten Hauses wiederhergestellt und hervorgehoben wurde.

Aufwendiger Anbau:

Der seitliche, verlinkerte Anbau befand sich bei Kauf in einem Zustand, der einen Abriss unumgänglich machte.



Besonderes Augenmerk wurde darauf gelegt, den Anbau in einem alten und angepassten Stil zu bauen, der eine wunderbare Ergänzung des Hauptgebäudes bietet. Qualität der Materialien und Handwerkskunst:

Bei der Sanierung des Bauernhauses, sowie des Neubau des Anbaus wurden ausschließlich hochwertige Materialien und traditionelle Handwerkstechniken verwendet. Dies gewährleistet nicht nur die ästhetische Integrität, sondern auch die Langlebigkeit des Gebäudes.

Einzigartiger Charakter:

Die Kombination aus historischem Ursprung, sorgfältiger Sanierung und maßgeschneidertem Anbau macht dieses Bauernhaus zu einem wahren Unikat. Jeder Winkel des Hauses erzählt eine Geschichte und zeugt von der Sorgfalt und dem Engagement, die in die Restaurierung geflossen sind. Auch die umgebende Mauer, sowie der historische Ziegenstall im Garten tragen zu diesem herausragenden Charakter bei.

Dieses Bauernhaus ist nicht nur ein Wohnhaus, sondern ein echtes Denkmal der Baukunst und ein Beweis für die Liebe zum Detail, der Handwerkskunst und zur Geschichte.



Danke!.



## Lage

Entdecken Sie die charmante Stadt Wadern, die sich inmitten der malerischen Landschaft des nördlichen Saarlandes, im Naturpark Saar-Hunsrück 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, Luxemburg (Luxembourg) 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.



Kindergarten, Gemeinschaftsschule und Gymnasium sind ebenfalls zu Fuß erreichbar.

Ob Sie die ländliche Idylle oder die städtische Annehmlichkeiten schätzen – Wadern bietet Ihnen die perfekte Balance. Lassen Sie sich von dieser reizvollen Lage begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese attraktive Immobilie in Wadern anzubieten!.



## Ausstattung

1-3 Wohnungen (3 getrennte Stromzähler sind bereits vorhanden) 4 Bäder, teils mit hochwertigem Marmor, teils aus England importiert  
Separates Atelier (oder Büro, Gäste, Jugend) über 2 Etagen im verlinkerten Anbau

Hochwertiger Kachelofen + gußeiserner Ofen im Haupthaus, hochwertiger, offener Kamin im verlinkerten Anbau

Ggf. separate Einliegerwohnung

Als Generationenhaus denkbar

Äußert idyllischer, kleiner und wunderschöner Garten (nicht einsehbar)

Einzigartiger Flair eines 2007/2008 sanierten denkmalgeschützten Bauernhauses

Flächenangaben:

Wohnfläche Anbau (Haus mit Klinkerfassade, denkbar als Atelier, Gäste, Büro, Jugend): ca. 53m<sup>2</sup>

+ Garage und Abstellraum im Erdgeschoss dieses Anbaus: ca. 34,31m<sup>2</sup>, nicht weiter unterkellert

Wohnfläche Wohnhaus (Haupthaus): ca. 202,24m<sup>2</sup> (davon derzeit vom Sohn genutzte Teil und einfach zum Hauptteil mitnutzbar: ca. 43,55m<sup>2</sup>), verteilt auf Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, nicht weiter unterkellert

Diverse öffentliche Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe vorhanden.



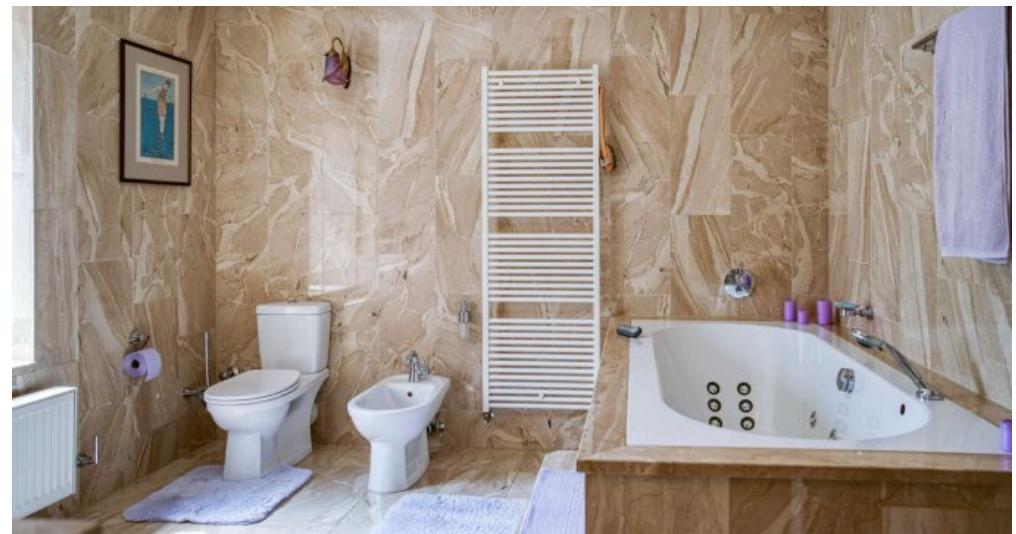
## Sonstiges

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 oder dessen Vertreter. 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.



Zwischenverkauf und Irrtümer vorbehalten. 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.  
Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen? Sie hätten gerne eine kostenlose Werteinschätzung Ihrer Immobilie? Dann rufen Sie uns einfach jetzt an! Sie erreichen Herrn Conrad direkt unter 06887 9500839..









**Weitere Fotos und  
Informationen erhalten  
Sie sehr gerne nach Ihrer  
Anfrage.**



**MICHAEL CONRAD**  
IMMOBILIEN

**Wir machen Ihren Traum vom  
Eigenheim zur Realität und führen Sie  
entspannt durch den Kaufprozess**

**Unabhängige  
Finanzierungsberatung  
bei uns im Haus**

**Sie haben selbst ein Haus zu verkaufen?  
Wir führen Sie sorgenfrei durch den Verkaufsprozess!**

**Deutsches  
Marktforschungsinstitut  
HÖCHSTE  
KUNDEN  
ZUFRIEDENHEIT  
Michael Conrad  
Immobilien  
2025  
www.kunden-award.de**

**Deutsches  
Marktforschungsinstitut  
MAKLER  
AWARD 2025  
www.kunden-award.de**

## Anbieter

Michael Conrad Immobilien  
Am Kalkberg 14  
66839 Schmelz

E-Mail [kontakt@conrad-immo.de](mailto:kontakt@conrad-immo.de)

Webseite <https://www.conrad-immobilienmakler.de>