

## Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und großem Garten

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % Käuferprovision inkl. der gesetzlichen MwSt.
Kaufpreis	198.000 €



### Objektbeschreibung

Dieses wunderschöne freistehende Ein- bis Zweifamilienhaus, erbaut im Jahr 1977, überzeugt durch klassischen Charme und eine solide Bauweise. Mit einer großzügigen Gesamtfläche von ca. 230 m², verteilt auf drei Etagen, bietet das Haus zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung und Gestaltung.

Ob als großzügiges Einfamilienhaus oder mit der Option zur Nutzung des Kellergeschosses als separate Einliegerwohnung – hier haben Sie alle Freiheiten.

Mit einer flexiblen Raumaufteilung, einer durchdachten Architektur und der Möglichkeit, das Haus als Einfamilienhaus oder mit einer zusätzlichen Einliegerwohnung zu nutzen, bietet dieses Objekt sowohl Familien als auch Investoren vielfältige Optionen. Der sonnige Garten, die ruhige Lage und der gut durchdachte Grundriss machen dieses Haus zu einem idealen Zuhause für Menschen, die Platz und Komfort schätzen.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	225 m²
Nutzfläche	70 m²
Grundstücksfläche	690 m²
Anzahl Zimmer	11
Anzahl Schlafzimmer	8
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separate WCs	1
Einliegerwohnung	Ja
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1977
Verfügbar ab	ab sofort



## Lage

Das Wohnhaus befindet sich in einer ruhigen und naturnahen Wohngegend in 66687 Wadern-Krettnich, einer Gemeinde mit ca. 2.400 Einwohnern im Landkreis Merzig-Wadern.

Der nächste Bahnhof befindet sich in Wadern.

Zudem sorgt die verkehrsgünstige Lage an der B268 und die Nähe zur A8 für eine schnelle Anbindung an die Städte Merzig und Saarbrücken, wo weitere Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Angebote zur Verfügung stehen.

Der Ort ist von Naturflächen, Wäldern und Feldern umgeben, was eine hohe Lebensqualität und Ruhe bietet.

Wadern-Krettnich ist nur eine kurze Fahrt von anderen Städten im Saarland entfernt, wie Merzig oder Losheim am See..

## Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne
Boden	Fliesen, Teppich, Kunststoff
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Öl
Unterkellert	Ja
Dachboden	Ja



## Ausstattung

Bodenbeläge: Fliesen/Laminat/Teppichboden

Öl Zentralheizung ( 2004 )

Fenster Holz und Alu mit Isolierverglasung

Überdachter Balkon/Terrasse

Großer Garten

KFZ Stellplatz

Garage

Wir bieten Ihnen die Möglichkeit, sich die Immobilie vorab in einem virtuellen Rundgang anzusehen  
<https://tour.ogulo.com/uOcC>.



## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2025-01-28
Energieverbrauchskennwert	121kWh/m²a
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	OEL



## Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder haben Fragen zur Finanzierung?  
Sprechen Sie uns an – wir beraten Sie gerne persönlich..



Luftansicht



Wohnzimmer



Wohnraum



Küche + Esszimmer





Esszimmer



Bad



Bad + Dusche



Hauseingang





Flur



Schlafzimmer



Büro



Schlafzimmer





KG Bad



Zimmer



KG Küche



Terrasse





Diele



Elektrik



Heizung



DG Zimmer



Dach



## Anbieter

Asepa Dienstleistungs GmbH  
Torstraße  
66663 Merzig

Zentrale  
E-Mail

016091447886  
[t.brunner@eraimmobilien.de](mailto:t.brunner@eraimmobilien.de)