

## EFH mit Garten in Wallerfangen-St. Barbara | provisionsfrei

### Preise & Kosten

Kaufpreis 165.000 €



### Objektbeschreibung

Dieses beidseitig angebaute Einfamilienhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Ebenen inklusive eines Anbaus. Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet Potenzial für Käufer, die Sanierungs- und Gestaltungsarbeiten einplanen. Im Erdgeschoss befindet sich ein ca. 30 m<sup>2</sup> großer Bereich, der grundsätzlich auch für eine gewerbliche Nutzung geeignet ist. Eine Küche ist vorhanden. Das im Erdgeschoss vorgesehene Badezimmer ist derzeit nicht fertiggestellt und muss noch ausgebaut werden. Die oberen Geschosse umfassen zusammen rund 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Hier stehen insgesamt sechs Zimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer mit Dusche zur Verfügung. Das Wohnzimmer bietet einen direkten Zugang zur Küche sowie zum Balkon. Der Dachboden bietet zusätzliche Ausbau- und Nutzungsreserven. Auf der Rückseite des Gebäudes befindet sich ein Nebengebäude in Form eines Gartenhauses. Der Garten mit Terrasse ist vorhanden, befindet sich jedoch ebenfalls in einem einfachen Zustand.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	150 m²
Grundstücksfläche	321 m²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1940
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Verfügbar ab	ab sofort



Die Immobilie war bislang durchgängig vermietet und ist aktuell leerstehend. Eine flexible Nutzung ist ab sofort möglich. Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind einzuplanen. Gerne können Sie die Immobilie vorab in einer 360°-Tour besichtigen.  
<https://tour.ogulo.com/1DSB>.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche
Boden	Laminat, Dielen
heizungsart	Zentralheizung
befuerung	Öl
Unterkellert	teils



## Lage

Die Immobilie befindet sich in der Gemeinde Wallerfangen, im Ortsteil St. Barbara, und liegt an einer Hauptstraße. Die Umgebung ist durch Wohn- und Mischbebauung geprägt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen sind in kurzer Entfernung erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zur Autobahn ermöglichen eine gute Erreichbarkeit der Städte Saarlouis, Dillingen, Merzig und der umliegenden Orte..

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2034-08-04
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	G
Primärenergieträger	OEL



## Ausstattung

Die Ölzentralheizung mit Warmwasserversorgung ist von 1993.  
Die Fenster sind aus Holz und Aluminium ,die teilweise im Jahr 2010 erneuert worden sind.  
Bodenbelag: Dielen, Fliesen, Laminat,PVC  
Weitere Renovierungsmaßnahmen stehen in der Zukunft an.





## 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..



Treppenhaus



Ansicht Gartenhaus



Küche OG



Bad





Bad\_



Küche EG



Flur\_



Gartenblick



Balkon



Nutzfläche EG



Zimmer



Nutzfläche





Zimmer



Zimmer\_



Zimmer



Zimmer



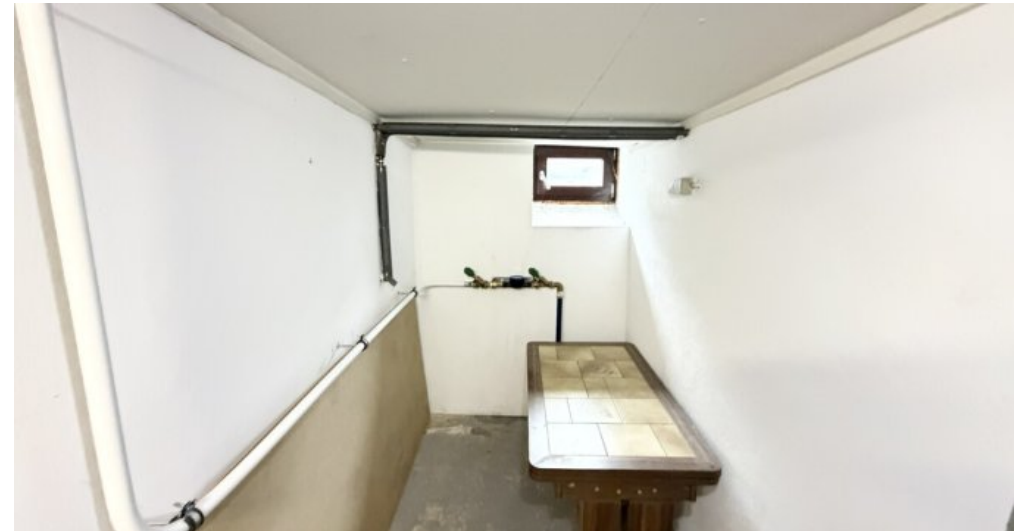
Bad EG



Heizung



Öltank



KG Raum

## Anbieter

ERA Immobilien Nas  
Torstraße  
66663 Merzig

Zentrale  
E-Mail

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