

Gemütliches Einfamilienhaus mit Holzofen, Garage, Balkon & Garten – Ihr neues  
Zuhause in Nohfelden!

## Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,75% zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt.
Courtage	Die Höhe unserer Courtage richtet sich nach den ab 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 2,75% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	185.000 €
Garagen	1



## Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:

- + Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Nohfelden
  - + Ca. 84,7 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit praktischer Raumauflistung
  - + Holzofen im Wohn-/Essbereich für wohltuende Wärme
  - + Balkon mit schönem Ausblick
  - + Gartenfläche – ideal für Familien, Hobbygärtner oder entspannte Stunden im Freien
  - + Garage, die sich wieder zur Doppelgarage verbinden lässt
  - + Kellergeschoss mit vielfältigen Nutzflächen, z. B. Lagerraum, Vorratsraum, Waschraum
- Sie suchen ein charmantes, freistehendes Einfamilienhaus mit gemütlichem Wohnambiente, solider Grundstruktur und einer ruhigen Lage in Nohfelden? Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch seine gut durchdachte Raumauflistung, gepflegten Zustand und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Paare, kleine Familien oder Eigennutzer, die ein überschaubares Haus mit schönem Grundstück suchen. Das Erdgeschoss bildet den zentralen Lebensmittelpunkt: Der Wohn- und Essbereich ist hell gestaltet und wird durch den gemütlichen Holzofen zum absoluten Herzstück des Hauses.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	85,82 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.454 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Größe Balkon/Terrasse	5,27 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1955
Zustand des Objektes	Gepflegt
Letzte Modernisierungen	2021



Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein helles Tageslichtbad mit komfortabler Dusche. Über das Treppenhaus erreichen Sie das Obergeschoss, das ein Schlafzimmer sowie ein separates Ankleidezimmer (Kinderzimmer) bietet. Der Zugang zum Balkon ermöglicht Ihnen einen schönen Blick über die Umgebung – ideal für eine ruhige Auszeit am Morgen oder Abend. Das Haus verfügt außerdem über ein voll nutzbares Kellergeschoss mit Lagerfläche, einem Heizungsraum sowie einem geräumigen Waschraum. Diese Flächen ergänzen die Wohnräume optimal und bieten Platz für Vorräte, Hobbygeräte oder saisonale Gegenstände. Ein besonderes Plus ist die Garage, die aktuell als Einzelgarage genutzt wird, aber baulich wieder zur Doppelgarage verbunden werden kann. Vor dem Haus stehen zudem zusätzliche Stellflächen zur Verfügung. Der Gartenbereich ist gepflegt und bietet zahlreiche Möglichkeiten – ob als Spielbereich, Rückzugsort im Grünen oder für eine individuelle Gartengestaltung.

Aufteilung der Wohn- und Nutzflächen:

Erdgeschoss:

- + Eingangsbereich / Diele
- + Wohn- und Esszimmer mit Holzofen
- + Küche
- + Badezimmer mit Dusche

Obergeschoss:

- + Schlafzimmer
- + Ankleide (Kinderzimmer)
- + Diele
- + Balkon

Kellergeschoß:

- + Heizungsraum
- + Waschraum
- + Kellerraum
- + Zugang zum Außenbereich

Dieses freistehende Einfamilienhaus in naturnaher Lage von Nohfelden bietet Ihnen ein gemütliches Zuhause mit durchdachter Aufteilung, gepflegten Räumen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Kamin	Ja
befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und entdecken Sie dieses liebevoll gepflegte Haus vor Ort.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	05.10.2030
Endenergiebedarf	281.4
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	05.10.2020
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	Öl



## Lage

### Allgemein:

Nohfelden liegt im Landkreis St. Wendel und gehört zur reizvollen Naturregion rund um den Bostalsee. Die Gemeinde verbindet naturnahes Wohnen mit guter Erreichbarkeit und einer hohen Lebensqualität. Mit ihren idyllischen Ortsteilen, historischen Gebäuden – wie der bekannten Burg Nohfelden – und einer grünen, weitläufigen Umgebung bietet Nohfelden ein attraktives Wohnumfeld für Familien, Naturfreunde und Berufspendler gleichermaßen.

### Infrastruktur:

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die Autobahn A62 sowie die Bundesstraßen B41 und B269 sind Städte wie St. Wendel, Birkenfeld, Idar-Oberstein oder Saarbrücken schnell erreichbar. Ein gut ausgebautes Bus- und Bahnnetz verbindet Nohfelden zuverlässig mit den umliegenden Gemeinden und Regionalzentren. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken, Restaurants und Cafés finden sich in den zentralen Ortsteilen und in den Nachbargemeinden – kurze Wege sind somit garantiert.



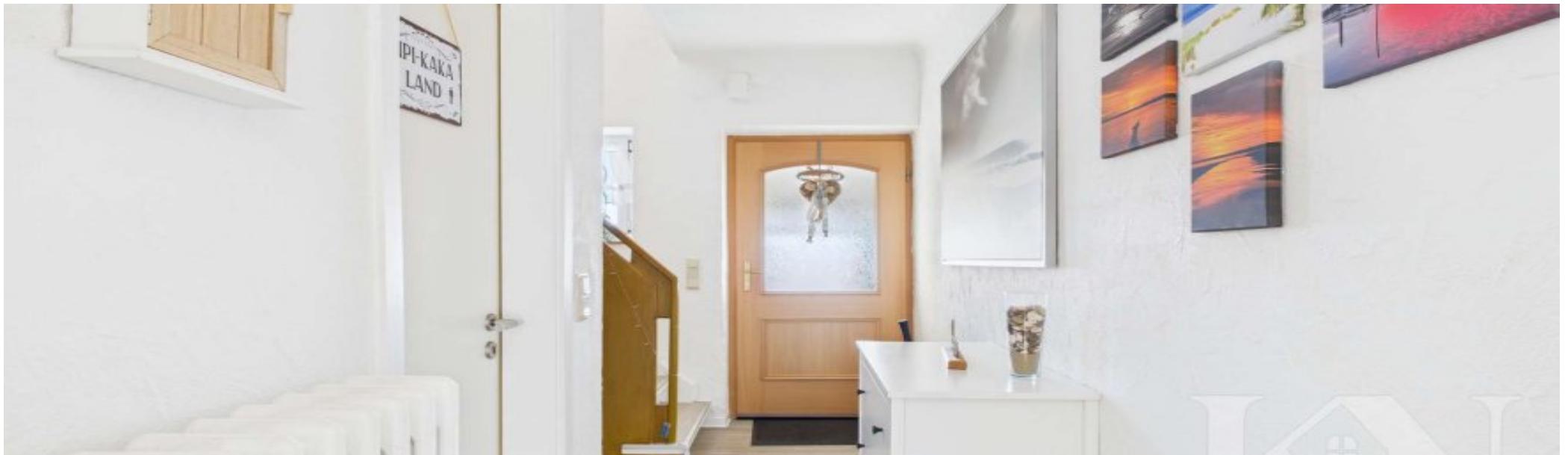
Weiterführende Schulen, wie Gemeinschaftsschulen und Gymnasien, befinden sich im nahen St. Wendel oder in Türkismühle. Die lokale Wirtschaft ist geprägt von Handwerksbetrieben, Dienstleistern und mittelständischen Unternehmen. Zudem profitiert die Region von der Nähe zu den wirtschaftsstarken Zentren rund um St. Wendel und Birkenfeld.

**Sport und Freizeit:**

Nohfelden bietet eine außergewöhnlich hohe Freizeit- und Lebensqualität. Der nahegelegene Bostalsee ist eines der beliebtesten Erholungsgebiete im Saarland – ideal für Wassersport, Spaziergänge, Radfahren oder entspannte Stunden am See. Wanderwege, Sportvereine, Tennis- und Fußballplätze sowie kulturelle Veranstaltungen – etwa auf der Burg Nohfelden – runden das Freizeitangebot ab. Natur- und Outdoorliebhaber kommen hier voll auf ihre Kosten.

**Medizinische Versorgung:**

Die medizinische Versorgung ist sehr gut gewährleistet: Haus- und Fachärzte befinden sich in Nohfelden und den umliegenden Ortschaften.



Krankenhäuser und Spezialkliniken in St. Wendel, Idar-Oberstein oder Neubrücke sind in wenigen Minuten mit dem Auto oder der Bahn erreichbar..



## Ausstattung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Aussagen der Eigentümer und wurden tlw. geschätzt. Für die Richtigkeit der Angaben wird weder von dem Eigentümer noch von der Firma Kessel & Naumann Immobilien Haftung übernommen.

Elektrik: 1990 (Verteilerkasten), Leitungen geschätzt ebenfalls aus 1990

Heizung: 1991 (Ölzentralheizung)

Fenster: 1990 (wenige), ansonsten Kunststofffenster Baujahr unbekannt - geschätzt nicht älter als 10 Jahre

Bäder: 2021

Dach: Baujahr

Wasserleitungen: Tlw. 2021 - Im Zuge der Badsanierungen

Sonstiges: 2021 (Malerarbeiten in der Immobilie sowie Fassade), Garten innerhalb der letzten 4 Jahre vollständig angelegt.



## Sonstiges



Essbereich



Essbereich



Essbereich



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



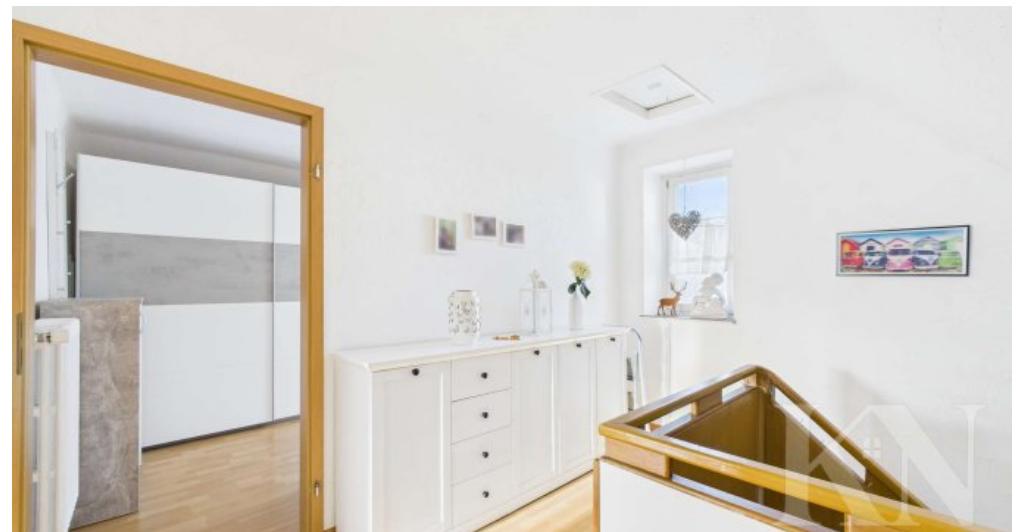
Bad



Bad



OG Diele



OG Diele



Ankleide



Ankleide



Balkon



Balkon



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Garten



Garten



Garten



Garten



Garten



Rückansicht

## Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien  
Saarbrücker Straße 51  
66292 Riegelsberg

Zentrale  
E-Mail  
Webseite

068069140780  
[anna.kessel@kessel-naumann.de](mailto:anna.kessel@kessel-naumann.de)  
<https://kessel-naumann.de>