

## Großes Einfamilienhaus mit Garten in Wallerfangen-St. Barbara

### Preise & Kosten

Kaltmiete	1.180 €
Nebenkosten	200 €
Kaution	2.360 €



### Objektbeschreibung

Dieses beidseitig angebaute Einfamilienhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 150m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Ebenen inklusive eines Anbaus.

Im Erdgeschoss befindet sich ein ca. 30 m<sup>2</sup> großer Bereich, der grundsätzlich auch für eine gewerbliche Nutzung geeignet ist. 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.

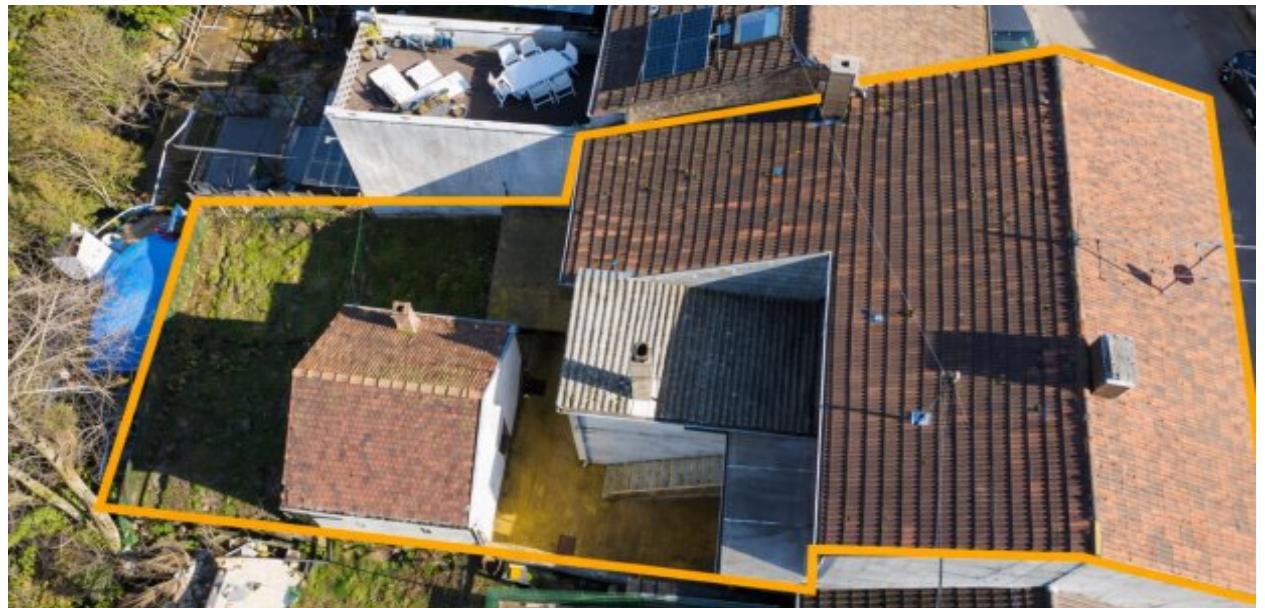
Der Dachboden bietet zusätzliche Ausbau- und Nutzungsreserven.

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.

Das Haus ist zum größten Teil unterkellert und bietet zusätzliche Abstell- und Lagermöglichkeiten.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	150 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	321 m <sup>2</sup>
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



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>

Die Beheizung erfolgt über Öl. Das Heizöl ist vom Mieter selbst zu beschaffen.

Der Strom ist eigenständig durch den Mieter anzumelden.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche
Boden	Laminat, Dielen
heizungsart	Zentralheizung
befeuерung	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

Das Haus wird im aktuellen Zustand vermietet. Es handelt sich um ein Objekt mit Renovierungsbedarf, daher sollte keine modernisierte oder neuwertige Ausstattung erwartet werden. Der Wohnraum ist funktional nutzbar, kleinere Renovierungs- oder Instandhaltungsarbeiten können je nach Anspruch erforderlich sein. Dieser Umstand ist bei der Mietpreisgestaltung bereits berücksichtigt.



## Sonstiges

Bei Interesse bitten wir um folgende Angaben:

Anzahl der einziehenden Personen

Kurze Angaben zur Person (z. B. Beruf / Tätigkeit)

Wer übernimmt die Mietzahlungen

Gewünschter Einzugstermin

Vollständige Kontaktdaten (Name, Telefonnummer, E-Mail-Adresse)

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..



Ansicht Gartenhaus



Küche OG



Bad



Bad\_



Küche EG



Flur\_



Gartenblick



Balkon



Nutzfläche EG



Zimmer



Nutzfläche



Zimmer



Zimmer\_



Zimmer



Zimmer



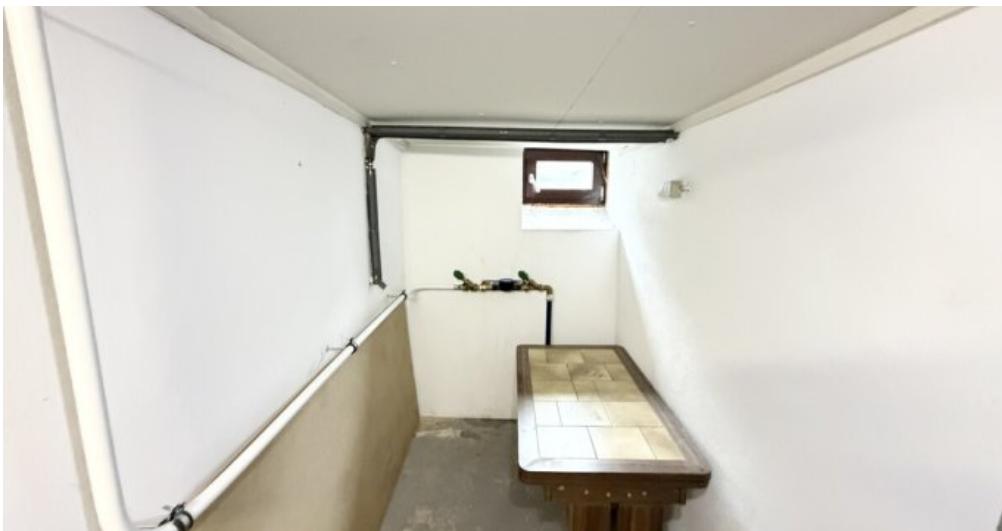
Bad EG



Heizung



Öltank



KG Raum

## Anbieter

ERA Immobilien Nas  
Torstraße  
66663 Merzig

Zentrale  
E-Mail

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