

## „Ihr Rückzugsort im Grünen: Einfamilienhaus mit 3 Garagen am Waldrand“

### Preise & Kosten

Kaufpreis 520.000 €



### Objektbeschreibung

Wichtiger Hinweis für Interessenten:

Der Zugang zum 360 Grad-Rundgang erfolgt ausschließlich nach Bestätigung der Widerrufsbelehrung und vor einer persönlichen Besichtigung. Hierfür wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Besichtigung erst nach Vorlage einer aktuellen SCHUFA-Auskunft vereinbart werden kann. Der angebotene Preis in Höhe von 520.000€ ist ein Festpreis.

Freistehendes Einfamilienhaus in Waldrandlage – Paradies für Pferdeliebhaber. Mit Schuppen und einem massiv gemauerten Nebengebäude, sowie drei Garagen. Maschinen, Traktoren und Werkzeuge können eventuell übernommen werden und sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Dieses charmante, freistehende Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger und naturnaher Lage direkt am Waldrand und bietet ideale Voraussetzungen für alle, die das Leben mit Pferden und in der Natur genießen möchten. Umgeben von weitläufiger Landschaft und zahlreichen Reitwegen verbindet die Immobilie ländliche Idylle mit hohem Wohnkomfort.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	179 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	3.349 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	8
Baujahr	1961
Zustand des Objektes	Gepflegt



Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und eröffnen einen herrlichen Blick ins Grüne. Zwei Terrassen laden zum Entspannen und Verweilen im Freien ein.

Das weitläufige Grundstück bietet hervorragende Möglichkeiten für Pferdehaltung. Ausreichend Platz für Weideflächen, Paddocks oder Stallungen ist vorhanden bzw. leicht realisierbar. Direkt angrenzende Feld- und Waldwege ermöglichen entspannte Ausritte ohne lange Anfahrtswege. Es besteht die Möglichkeit zwei Grundstücke in unmittelbarer Nähe zu pachten oder zu kaufen, falls Pferdehaltung angedacht ist.

Highlights der Immobilie:

Ein Kachelofen

Ruhige Waldrandlage mit hoher Privatsphäre

Freistehendes Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück. (3.349 m<sup>2</sup>)

Ideal für Pferdehaltung oder andere Tierhaltung

Direkter Zugang zu Feld- und Waldwegen

Naturnahe Umgebung mit hohem Erholungswert

Viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Diese Immobilie ist perfekt für Naturliebhaber, Reiter oder Familien, die Ruhe, Platz und eine besondere Wohnlage zu schätzen wissen.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Parkett
heizungsart	Zentralheizung
befuerung	Öl
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Ausrichtung Balkon/Terrasse	Süden
Rollladen	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Ausbaustufe	Schlüsselfertig mit Keller



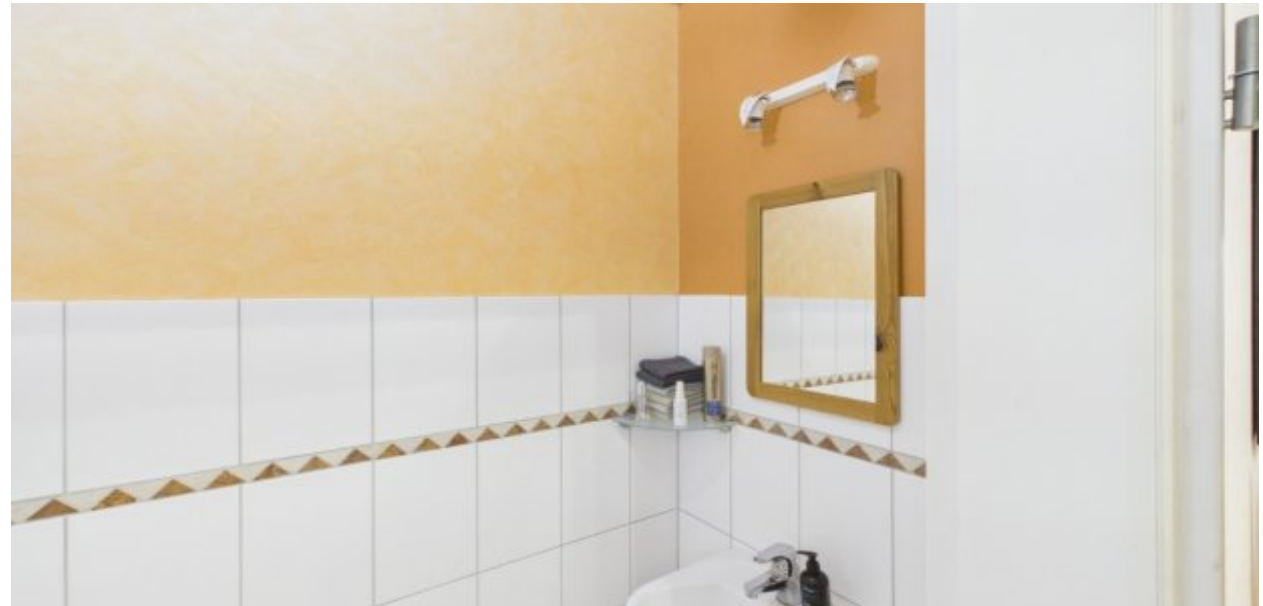
## Lage

Wadern ist eine saarländische Stadt im Landkreis Merzig-Wadern zwischen Saarbrücken und Trier. Sie ist flächenmäßig mit 111 Quadratkilometern nach Saarbrücken und St. Wendel die drittgrößte Stadt des Saarlandes. Die Stadt Wadern gliedert sich in 13 Stadtteile. Insgesamt gehören zur Kommune 24 Dörfer. Die Stadt liegt im moselfränkischen Sprachraum.

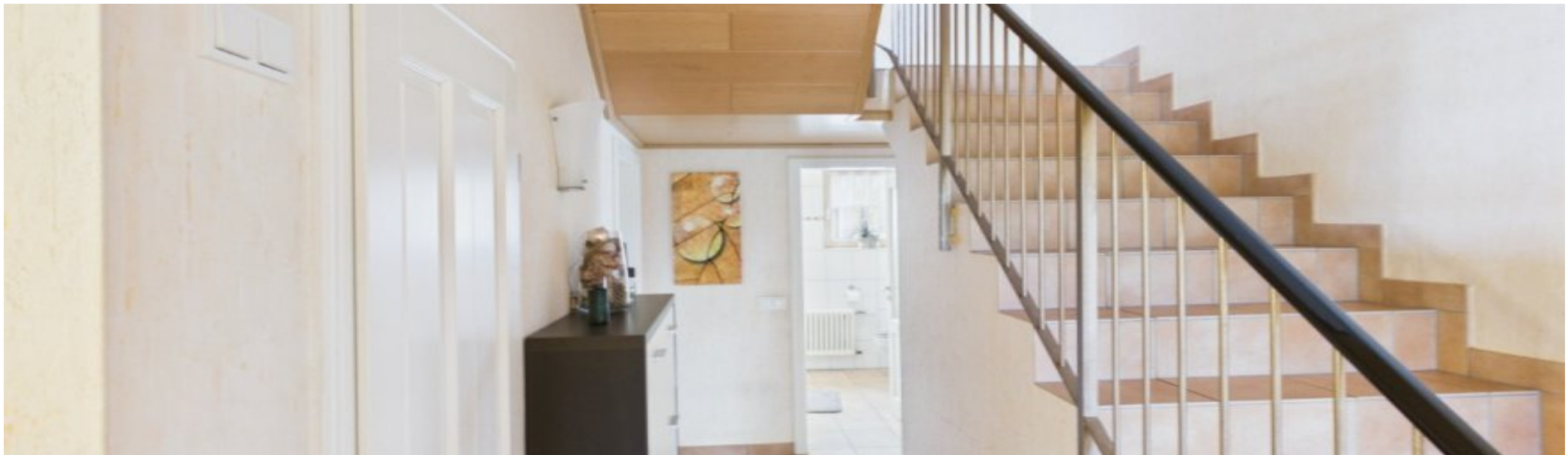
Die Stadt Wadern liegt in der nördlichsten Landschaft des Saarlandes, dem so genannten „Hunsrückvorland“. Diese Landschaft bildet den Übergang zwischen dem Saar-Nahe-Bergland und dem Hunsrück. Die Nordgrenze des Hunsrückvorlandes verläuft über den Kamm des Schwarzwälder Hochwaldes und ist gleichzeitig die Grenze zu Rheinland-Pfalz. Die Waderner Stadtteile Steinberg und Wadrilltal liegen an den steileren Hängen des Hochwald-Kammes, während sich die anderen Stadtteile am Rande einer lang gestreckten Niederung (Losheimer-Waderner Becken) befinden, die ringsum von Hügeln umrandet wird. Hauptfluss der Stadt ist die Prims mit den Einmündungen von Wadrill, Lösterbach und Losheimer Bach.

## Energieausweis

Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	13.10.2033
Baujahr lt. Energieausweis	1961
Ausstelldatum	16.10.2023
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	Öl



Die Stadt Wadern weist eine Fläche von 111 km<sup>2</sup> auf. Sie ist damit – in Bezug auf die Fläche – die drittgrößte Gemeinde im Saarland. 43,7 Prozent des Stadtgebiets werden landwirtschaftlich genutzt, auf 42,9 Prozent befindet sich Wald. Die Böden bestehen vorwiegend aus Sand und Rotliegendem. Die Stadt Wadern bietet eine Fülle von Möglichkeiten, sich den sehr eigenen Charme des Hochwaldes zu erschließen. Besonders die Premiumwanderwege „Wadriltal Tafeltour“, „Almgluck“, „Weg des Wassers“, „Himmels Gääs Paad“ und der Saar-Hunsrück-Steig bieten außergewöhnliche Naturerlebnisse. Auch der Radtourismus spielt in der Stadt Wadern eine große Rolle. Der Saarland-Radweg und der Saar-Bostalsee-Radweg durchqueren das Stadtgebiet. Ergänzt werden diese überregionalen Radwege durch die regionalen Landkreisrouten Noswendeler-See-Runde, Drei-Seen-Runde und Hochwälder-Runde. Die Stadt Wadern ist ein Bildungs- und Schulstandort, der für die Region von großer Bedeutung ist.



Zu dem Schulangebot gehören drei Grundschulen, eine Förderschule, eine Gemeinschaftsschule, ein Berufsbildungszentrum und ein Gymnasium. Hinzu kommen neun Kindertageseinrichtungen und Angebote zur Erwachsenenbildung. Alle Schulen bieten im Rahmen der „Freiwilligen Ganztagschule“ eine ganztägige Betreuung an und verfolgen in einer engen Kooperation untereinander das pädagogische Ziel, die Schüler in ihren Interessen und Begabungen über die Lehrpläne hinaus in vielfältigen Projekten zu fördern. Hierüber hinaus hat das Hochwald-Gymnasium Wadern eine gebundene Ganztagsklasse..



## Ausstattung

- Baujahr: 1961
- Bauart: Massiv. Dach und Fassade gedämmt.
- Wohnfläche: ca. 179m<sup>2</sup>.
- Grundstücksfläche: 3349m<sup>2</sup>.
- Geschosse: 2.
- Zimmer: 8.
- Schlafzimmer: 4.
- Badezimmer: 2.
- Gäste WC: 1 im Erdgeschoss.
- Fenster: 2fach verglast Holz/Aluminium.
- Rollläden: Alu-Klapppläden, sonst Rollläden mit elektr. Antrieb, im Erdgeschoss einbruchssichere Verglasung.
- Bodenbeläge: Parkett und Fliesen.
- Heizung: WW-Zentralheizung mit Ölbefuerung. Zusätzlicher Heizkessel für feste Brennstoffe (Holz) mit Pufferspeicher.
- Warmwasserbereitung: zentral, WW-Boiler mit Anschluss an den Heizkessel, zusätzliche Solaranlage und WW-Speicher für die WW-Bereitung. Kollektoren auf dem Garagendach.
- Sonstiges: Kachelofen, Blitzschutzanlage, Solaranlage, Regenwasser-Nutzungsanlage mit Erdtank (für Toilette und Außenzapfstellen) 3 Garagen.
- Bei dem Holzofen handelt es sich um einen Guntamatic Holzvergaser und stellt seit 20 Jahren die primäre Energiequelle in dem Gebäude dar.



## Sonstiges

Gerne stellen wir Ihnen das Objekt im Zuge einer Besichtigung vor.

Sämtliche Angaben zu diesem Objekt dienen einer ersten Information.

Das Exposé zu diesem Angebot und die darin gemachten Angaben in Wort, Bild und Werten stellen keine Beschaffensvereinbarung dar.

Wert- und Maßangaben zu den Quadratmetern sind lediglich ca.-Werte und wurden von dem Eigentümer mitgeteilt. your next home übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben.

Die Aufteilung entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrisszeichnungen (unverbindliche Illustration).

Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem Wissen und Gewissen.

Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten.





Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Kamin



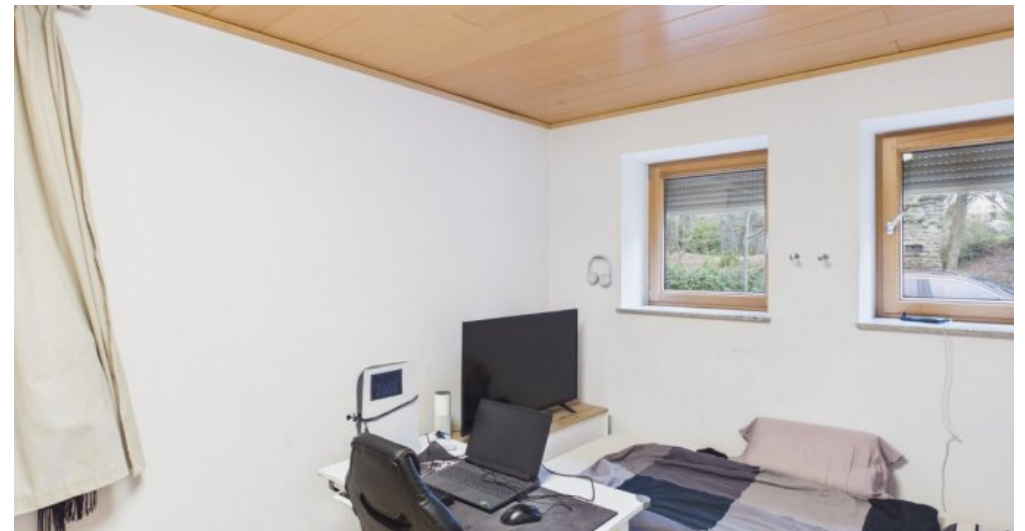
Flur



Bad EG



Bad EG



Kinderzimmer EG



Schlafzimmer EG



Oberer Flur



Büro OG



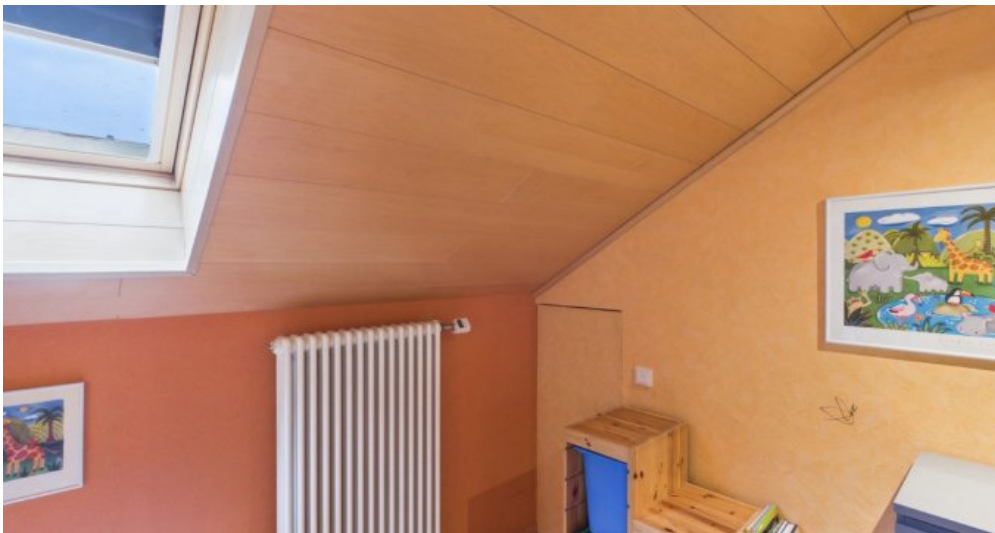
Bad OG



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG



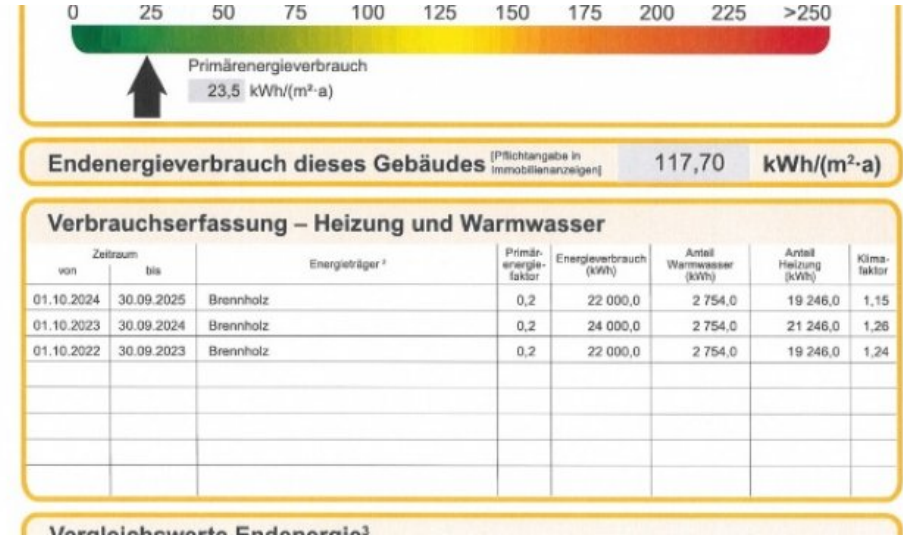
Kinderzimmer OG



CAM04496G0-PR0089-STILL027



Kinderzimmer 2 OG



Energieausweis Wadern

## Anbieter

your next home  
Rathausstraße 31  
66571 Eppelborn

Zentrale  
E-Mail

06881/5959111  
[info@ynhome.de](mailto:info@ynhome.de)