

## Freistehendes Einfamilienhaus mit Wintergarten, Balkon und Garage in Wallerfangen zu verkaufen

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	269.000 €
Garagen	1



### Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1968 befindet sich in einem ruhigen und begehrten Wohngebiet von Wallerfangen und bietet mit ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zusätzlich rund 85 m<sup>2</sup> Nutzfläche ein attraktives Raumangebot für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Das Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand, wobei über die Jahre hinweg bereits verschiedene Modernisierungen vorgenommen wurden. So wurden unter anderem der Wintergarten errichtet, der Sicherungskasten erneuert sowie die Heizungsanlage und teilweise Leitungen im Kellerbereich modernisiert.

Im Erdgeschoss empfängt Sie eine großzügige Diele, von der aus Sie Zugang zu einem Gäste-WC sowie in den zentralen Wohnbereich haben. Das helle und weitläufige Wohn- und Esszimmer bildet das Herzstück des Hauses und überzeugt durch den direkten Anschluss an den großzügigen Wintergarten. Von hier aus gelangen Sie in den Gartenbereich, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	150,31 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	85,13 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	484 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1968



Das Dachgeschoss bietet mit einem Flur, einem Badezimmer sowie drei weiteren Zimmern ausreichend Platz für individuelle Wohnkonzepte - ob als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Das Gebäude ist voll unterkellert und verfügt über zusätzliche Nutzflächen, die vielfältige Verwendungsmöglichkeiten bieten, beispielsweise als Lager-, Hobby- oder Hauswirtschaftsbereiche.

Die Ausstattung umfasst verschiedene Bodenbeläge wie Laminat, Fliesen und Parkett. Beheizt wird die Immobilie über eine Ölheizung.

Ein weiterer Vorteil ist der Terrassenbereich, der sich zwischen Wintergarten und Garage befindet und eine geschützte Außenfläche schafft. Ein Balkon bietet zusätzlichen Raum im Freien.

Das 484 m<sup>2</sup> große Grundstück ist überschaubar und zugleich funktional geschnitten. Eine Garage direkt neben dem Haus, ausgestattet mit einem elektrischen Tor, rundet dieses interessante Angebot ab.

## Ausstattung

heizungsart	Zentralheizung
befuerung	Öl
Unterkellert	Ja
Bauweise	Massiv
Gäste-WC	Ja
Wintergarten	Ja



## Lage

Die Immobilie befindet sich in gut angebundener Lage von Wallerfangen, einer beliebten Gemeinde im Landkreis Saarlouis. Das Wohnumfeld ist geprägt von einer angenehmen und seriösen Nachbarschaft. Wallerfangen verbindet auf ideale Weise naturnahes Wohnen mit einer guten infrastrukturellen Anbindung. In wenigen Minuten erreichen Sie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs - darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte. Auch Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in komfortabler Nähe.

Die Stadt Saarlouis ist in nur wenigen Fahrminuten erreichbar und erweitert das Angebot um vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Betriebe und kulturelle Angebote. Ebenso gut angebunden sind die Autobahnen A620 und A8, die eine schnelle Verbindung in Richtung Saarbrücken, Luxemburg oder Trier ermöglichen - ideal für Berufspendler.

Die grüne Umgebung rund um Wallerfangen lädt zudem zu Spaziergängen, Radtouren und anderen Freizeitaktivitäten im Freien ein.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2036-03-24
Endenergiebedarf	209.90
Baujahr lt. Energieausweis	1968
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	G
Primärenergieträger	OEL

## Ausstattung

## Sonstiges

### Besichtigungstermine:

Gerne stellen wir auf Anfrage weitere Unterlagen zu diesem Objekt zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit Ihnen. Nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf, per E-Mail oder auch unter der Telefonnummer 06831 / 50 845 18.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

### Provisionshinweis:

Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Besichtigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande, wie z.B. insbesondere die Unterschrift des Besichtigungsnachweises, des Maklervertrages und/oder des Objekt-Exposés.

Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. auf den Kaufpreis betragen und ist bei notariellem Vertrag verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.

### Haftungsausschluss:

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben sind vertraulich zu behandeln. Die Weitergabe an Dritte ist unzulässig. Alle Angaben stammen vom Verkäufer. Die Firma Schäfer Immobilien übernimmt daher keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Insbesondere die Angaben zur Wohnfläche, zur Nutzfläche und zur Aufteilung der Wohn-/Nutzfläche sind von uns nicht durch ein eigenes Aufmaß oder eine Wohnflächenberechnung kontrolliert worden. Die Angaben zum Baujahr sind nicht durch eine Einsicht in die Bauakte überprüft worden. Das Angebot ist freibleibend. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten..

## Anbieter

Schäfer Immobilien  
Bibelstraße 2  
66740 Saarlouis

Zentrale  
Fax  
E-Mail  
Webseite

06831-5084518  
06831-5084520  
[info@schaeferimmosaar.de](mailto:info@schaeferimmosaar.de)  
[www.schaeferimmo.de](http://www.schaeferimmo.de)