

## Großzügiges, gepflegtes und renoviertes Ein- Zweifamilienhaus mit großem Grundstück - Einziehen - Wohlfühlen !!

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57%
Kaufpreis	279.000 €
Freiplätze	4
Garagen	3



### Objektbeschreibung

Modernisiertes Ein- Zweifamilienhaus in Waldweiler – vielseitig nutzbar mit großem Garten. Willkommen in diesem modernisierten, genutzt als Doppelhaus in Waldweiler, einer idyllischen Ortschaft der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell. Das 1952 erbaute Haus besteht aus Keller, Erd- und Dachgeschoss sowie einem nicht ausgebauten Speicher. Zwischen 1988 und 1990 erfolgten An- und Umbauten sowie Renovierungen; die Außenwände wurden energetisch gedämmt, das Satteldach erneuert, schiefergedeckt und gedämmt. Die Fenster wurden 2009 durch Doppelverglasung ersetzt. Das Haus wurde in zwei abgeschlossene Einheiten aufgeteilt; außerdem wurde eine neue Ölheizung mit kombinierter Ofen-Heizung und Pufferspeicher installiert. Auf einem Grundstück von 1.155 m<sup>2</sup> erstrecken sich insgesamt ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche über 9 Zimmer, 2 Bäder und 3 WCs. Im Gartenbereich stehen 3 Garagen, sowie ein großer Holzschuppen zur Verfügung. Das Objekt kann entweder als zwei abgeschlossene Einheiten genutzt oder als großzügiges Einfamilienhaus bewohnt werden.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	180 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	80 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.155 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	9
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separate WCs	3
Stellplätze	7
Baujahr	1952
Zustand des Objektes	Modernisiert
Verfügbar ab	nach Vereinbarung



Der großzügige Garten bietet ideale Freizeitmöglichkeiten und viel Privatsphäre. Lage: Waldweiler bietet ruhige, ländliche Wohnqualität und eine gute Anbindung an die umliegenden Gemeinden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ärztliche Versorgung finden sich in der näheren Umgebung. Die Lage eignet sich besonders für Familien, die Flexibilität und Platzbedarf schätzen.

## Ausstattung

heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Öl, Pellets



## Lage

**Lage:** Waldweiler liegt im nordwestlichen Teil der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell, nahe der Mosel in Rheinland-Pfalz.

**Verkehrsanbindung:** Gute Anbindung an umliegende Orte über ländliche Straßen; der nächste größere Ort ist Saarburg. Bushaltestellen vorhanden, Bahnverbindungen bieten regionalen Zugriff in Richtung Trier und Trierer-Raum.

**Infrastruktur:** Kleine, ruhige Ortslage mit überwiegend wohnlicher Bebauung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ärztliche Versorgung befinden sich in den umliegenden Gemeinden, teils in Saarburg.

**Natur und Freizeit:** Zentrale Lage in einer wald- und wiesenreichen Umgebung; Nähe zu Wander- und Radwegen, ideal für Familien und Naturliebhaber.

**Wirtschaftlich:** Typisch ländlich geprägt; örtliche Betriebe, Handwerk und Dienstleistungen decken Versorgungsbedarf der Bewohner ab.

**Entwicklung:** Günstige Voraussetzungen für attraktive Wohnqualität durch ruhige Lage, private Gärten und Flexibilität in der Nutzung von Immobilien (z.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf



Doppelhäuser, Familiendomizile).  
[www.waldweiler.jimdofree.com](http://www.waldweiler.jimdofree.com)  
[www.saarburg-kell.de](http://www.saarburg-kell.de).



## Ausstattung

Energieeffiziente Massivbauweise, gedämmte Außenwände  
Satteldach erneuert, schiefergedeckt und gedämmt  
Fenster mit Doppelverglasung (2009)  
Heizung: neue Ölheizung + Ofenheizung mit Pufferspeicher  
Aufteilung in zwei abgeschlossene Einheiten (flexible Nutzung)  
3 Garagen im Gartenbereich  
Grundstück: ca. 1.155 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: ca. 180 m<sup>2</sup>, 9 Zimmer, 2 Bäder, 3 WCs  
Objektinformationen:  
Baujahr: 1952  
Letzte Modernisierung: ca. 1988–1990 (An- Umbau), Fenster 2009  
Status: frei/optionale Nutzung.



## Sonstiges

Sie erwerben diese Immobilie für 279.000 € VB

Energieausweis - in Vorbereitung - wird nachgereicht.

Provision:

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis. Sie ist mit Abschluss des Kaufvertrags verdient und fällig. Der Makler der IKC Immobilien Kompetenz Center GmbH erhält einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (§ 328 BGB, Vertrag zugunsten Dritter).

Interesse geweckt?

Gerne vereinbare ich mit Ihnen einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Anfragen nur bearbeiten können, wenn uns Ihr vollständiger Name sowie eine Telefonnummer oder eine E-Mail-Adresse bzw. Postanschrift für die weitere Kontaktaufnahme vorliegen. Selbstverständlich behandeln wir Ihre Daten vertraulich und verwenden sie ausschließlich im Rahmen dieser Anfrage.

Haftungsausschluss:

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers.



Änderungen und Irrtümer bleiben vorbehalten.

Unser Service – Ihr Vorteil:

Die IKC Immobilien Kompetenz Center GmbH ist kontinuierlich auf der Suche nach passenden Objekten für vorgemerkte Kunden. Unser erfahrenes Team begleitet Sie umfassend – vom Erstgespräch bis zur notariellen Beurkundung. Wir übernehmen sämtliche Schritte des Verkaufsprozesses für Sie – professionell, diskret und zielorientiert. So sparen Sie Zeit und schonen Ihre Nerven, während Sie sicher sein können, den optimalen Verkaufspreis zu erzielen. Zögern Sie nicht – ich bin nur einen Anruf entfernt und freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!



Blick in den Garten



Schlafzimmer Haus 1



Küche H1



Flur - Eingang Haus 1



Bad Hs1



Bad Hs1



Flur Hs1



Galerie Haus 1



Zimmer Hs1



Dachgeschoß Hs1



Flur mit Treppe zum Haus 2



Zimmer Haus 2



Bad Haus 2



Zimmer Haus 2



Zimmer Haus 2



Küche Haus 2



Treppe vom EG zu DG



Wohnzimmer Haus 2



GWC Haus 2



Kellerraum Haus 2



Wasserspeicher



Heizung Öl-Brenner





WC Keller



Kaminofen Keller



Garage



Lageplan



Tragen Sie hier den Link ein, der aufgerufen werden soll.

## Anbieter

IKC Immobilien Kompetenz Center GmbH  
Saarbrücker Straße 43  
66679 Losheim am See

Zentrale  
E-Mail  
Webseite

06872-408 92 99  
[carlo.anell@ikc-immobilien-losheim.de](mailto:carlo.anell@ikc-immobilien-losheim.de)  
[www.ikc-immobilien-losheim.de](http://www.ikc-immobilien-losheim.de)