

Viel Platz für die ganze Familie – 1-2 FH Wohnhaus mit Entwicklungspotenzial in Theley

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 %
Kaufpreis	149.000 €



Objektbeschreibung

Dieses einseitig angebaute Wohnhaus wurde ca. 1930 erbaut und 1962 erweitert sowie umgebaut. Mit einer Wohnfläche von rund 178 m², verteilt auf 6 Zimmer, bietet es bereits heute großzügigen Platz für Familien und zugleich vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Die Raumaufteilung ist hell, freundlich und familienfreundlich; teilweise vorhandene Parkett- und Dielenböden unterstreichen den charmanten Charakter. Auf zwei Vollgeschossen stehen derzeit 3–4 Schlafzimmer zur Verfügung. Besonderes Potenzial liegt im Dachgeschoss, das sich hervorragend für zusätzlichen Wohnraum, ein Studio, Homeoffice oder einen Rückzugsort eignet. Durch die Umgestaltung des Obergeschosses mit separatem Eingang und eigenem Zugang zum Dachgeschoss eröffnen sich attraktive Perspektiven für ein Mehrgenerationenkonzept, die Kombination von Wohnen und Arbeiten oder eine separate Wohneinheit.

Die Immobilie befindet sich in gepflegtem Zustand und bildet eine solide Basis.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	176 m ²
Grundstücksfläche	522 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1930
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verfügbar ab	10.07.2026
Verfügbar ab (Datum)	10.07.2026



Die optionale Installation einer Photovoltaikanlage steigert Wohnkomfort, Energieeffizienz und Zukunftsfähigkeit nachhaltig.

Das ca. 522 m² große, pflegeleichte Grundstück bietet ausreichend Platz für Freizeit und individuelle Gestaltungsideen. Ergänzt wird das Angebot durch eine Vollunterkellerung sowie eine integrierte Garage. Eine Immobilie mit Charme und hervorragendem Entwicklungspotenzial – ideal für Käufer, die großzügige Platzverhältnisse schätzen und ihre Vorstellungen von modernem, nachhaltigem Wohnen verwirklichen möchten.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Fenster
Boden	Fliesen, Parkett
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
möbliert	teil
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv



Lage

Die Immobilie liegt in ruhiger und gewachsener Wohnlage von Theley, dem mit rund 3.300 Einwohnern größten Ortsteil der Gemeinde Tholey und anerkannten Luftkurort im Landkreis St. Wendel. Die Nahversorgung ist hervorragend: Bäckereien, Apotheken, Ärzte und weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich direkt im Ort und sind teilweise fußläufig erreichbar; in etwa 300 Metern Entfernung ist zudem ein Lebensmittelmarkt geplant. Familien profitieren von Kita, Grundschule, Gemeinschaftsschule und Volkshochschule vor Ort. Durch die unmittelbare Anbindung an die Autobahn A1 und den Industrie- und Gewerbepark „BAB1 Am Schaumberg“ bestehen schnelle Verbindungen nach Saarbrücken, Trier und Kaiserslautern; die Kreisstadt St. Wendel sowie Lebach sind in wenigen Minuten erreichbar. Nur rund 9 Kilometer entfernt liegt der Bostalsee, eines der bedeutendsten Freizeit- und Naherholungsgebiete der Region mit Wassersportmöglichkeiten, Strandbereichen, Rad- und Wanderwegen, Gastronomie und ganzjährigen Veranstaltungen.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2035-09-07
Endenergiebedarf	307,50
Baujahr lt. Energieausweis	1930 / Teilumbau 1960
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	08.09.2025
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	Gas



Kulturell und historisch reizvoll sind das keltische Fürstengrab „Fuchshübel“, die Johann-Adams-Mühle mit Kreismühlenmuseum sowie das Hofgut Imsbach mit seiner Kapelle. Insgesamt verbindet die Lage ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit guter Infrastruktur, hervorragender Verkehrsanbindung und hohem Freizeit- und Erholungswert..



Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- OG ausbaubar als separate Wohneinheit
- Garage.



Sonstiges

Entfernung zu:

- Kindergarten: ca. 300 m
- Bäckerei: ca. 400 m
- Apotheke ca. 300m
- Lebensmittel (Supermarkt – ist in Planung): ca. 300 m, ansonsten Lebensmittelmärkte im benachbarten Tholey: ca. 3km
- Ortsmitte Theley: ca. 0,5 km
- Grundschule: ca. 450 m
- Bushaltestelle: ca. 150 m
- St. Wendel: ca. 14 km
- Bostalsee: ca. 9 km
- Saarlouis: ca. 40 km
- Saarbrücken: ca. 35 km
- Kaiserslautern: ca. 55 km.



EG Flur



EG Wohnzimmer



EG Eßzimmer



EG Küche



EG HWR



EG Bad



EG Bad Dusche WC



OG Flur



OG Wohnzimmer



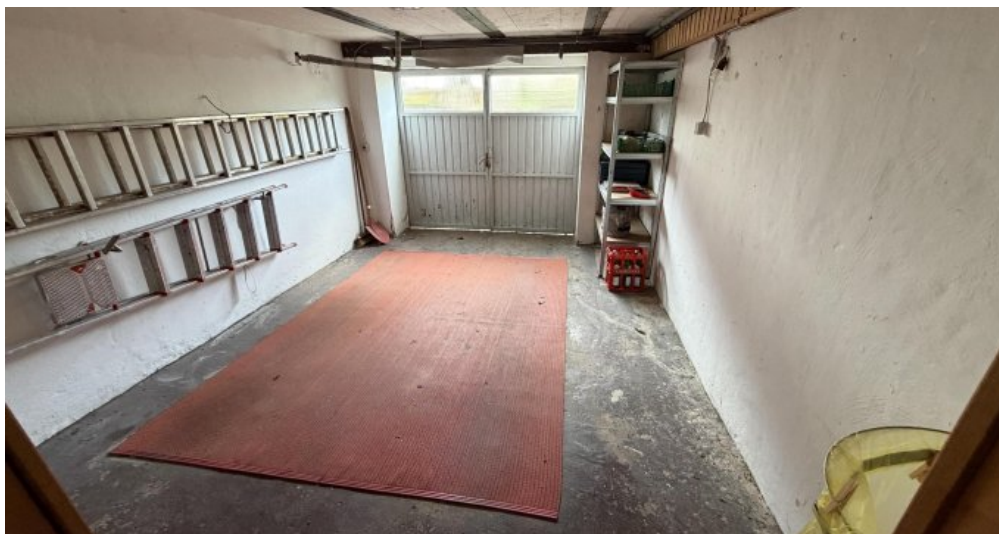
OG Schlafzimmer 1



OG Schlafzimmer 3



OG Toilette



Garage

Anbieter

Stein & Wert Immobilien GmbH
Hauptstraße 3
66620 Primstal

Zentrale
E-Mail
Webseite

+49 6875 / 2209813
f.gebels@steinundwert.de
www.steinundwert.de