Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Außergewöhnliche Immobilie privat oder gewerblich nutzbar in Wadgassen OT zu verkaufen

Preise & Kosten

Käufercourtage	2,975 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	399.000 €
Carports	1
Freiplätze	2
Garagen	2



Objektbeschreibung

Dieses historische Anwesen ist mindestens 250 Jahre alt und diente als ehemaliger Versorgungszweig der alten Abtei Wadgassen. Das massive Mauerwerk mit ca. 80 cm dicken Mauern, aus Sandstein gebaut, erinnert mit zahlreichen Details an ein früheres Jahrhundert. So wurden angefangen von der edlen Eingangstür, über die Treppen bis hoch zu den freigelegten Dachbalken alles von "Schreinerhand" maßangefertigt. Auch die gewölbten Fensteraussparungen mit den Sprossenfenstern zeigen den Architekturstil der vergangenen Zeit.
Anfang der 80er Jahre wurde das Anwesen um einen Anbau mit großen Fenster-Schiebeelementen zum weitläufigen Garten erweitert.
Des Weiteren wurde das Objekt im Jahre 2000 überwiegend renoviert. Die Immobilie verfügt über zwei Zufahrten und wurde von der Hauptstraße zurückgesetzt auf einem Grundstück mit 4.847 m2 erbaut.
Wichtig zu erwähnen ist auch, dass es sich hierbei um keine denkmalgeschützte Immobilie handelt und man somit bei zukünftigen Arbeiten oder Modernisierungen nicht eingeschränkt wird.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	325 m²
Grundstücksfläche	4.847 m²
Anzahl Zimmer	10
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	3
Stellplätze	5
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1750



325 m2 und verfügt über viele Nutzungsmöglichkeiten, da hier ein Mischgebiet vorliegt:
- Mehrgenerationenhaus,
- Gewerbeobjekt, Praxen oder Kanzleien
- Handwerksbetriebe, Wohnen und Arbeiten vereint in einer Immobilie
- Tierhalter (Pferdeliebhaber) oder Tierarztpraxis
- Gastronomie und Hotellerie
- Selbstversorger. und andere Möglichkeiten

Das Nebengebäude wird derzeit als Lager- bzw. Abstellfläche genutzt. Das Erdgeschoss hat ca. 90 m2 und könnte als zusätzlicher Wohn- oder Gewerberaum ausgebaut werden (bereits teilweise geschehen). Durch eine Aufstockung und/oder einen Anbau könnten z.B. ein weiteres großzügiges Einfamilienhaus entstehen. Auch ein Mehrfamilienhaus wäre denkbar oder die oben bereits erwähnten Gewerbemöglichkeiten könnten dort ausgelagert werden, sodass man das Haupthaus ganz für sich hätte.
In jedem Fall ergeben sich durch die clevere Nutzung des Nebengebäudes noch viele weitere Ausbau- und Nutzungsmöglichkeiten.
In dem weitläufigen Garten befindet sich ein früheres Hühnerhaus und ein großer Bestand an Obstbäumen.

Ausstattung

Boden	Fliesen, Teppich, Parkett, Dielen
Kamin	Ja
heizungsart	Ofenheizung, Zentralheizung
befeuerung	Öl
Unterkellert	Ja
Bauweise	Massiv
Dachboden	Ja
Gäste-WC	Ja



schaeferimmosaar.de.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2035-12-16
Endenergiebedarf	201.20
Baujahr lt. Energieausweis	1880
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizenzklasse	G
Primärenergieträger	OEL



Lage

Werbeln ist ein Ortsteil der Gemeinde Wadgassen im Landkreis Saarlouis.Die Immobilie befindet sich in einer schönen Waldrandlage.
Wadgassen liegt im südwestlichen Teil des Saarlandes. Die Großgemeinde Wadgassen hat eine Einwohnerzahl von ca. 17.700 (Stand: 01.01.2021), wovon ca. 1.200 Einwohner in Werbeln leben.
In Wadgassen sind Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs unmittelbar erreichbar.
Über die Autobahn A620 sowie die Bundesstraßen B269 und 51 ist man komfortabel an das überregionale Straßennetz angebunden.
Weitere beispielhafte Entfernungen:
- Völklingen – ca. 7,5 km
- Überherrn – ca. 7,9 km
- Saarlouis – ca. 9,6 km
- Saarbrücken – ca. 18,5 km

Allgemeine Information zu der "Alten Abtei" Wadgassen, da dieses außergewöhnliche Objekt als ehemaliger Versorgungszweig vorgenannter Abtei diente:
Auf dem Boden des früheren Königshofes entstand die 1135 gegründete Prämonstratenserabtei Wadgassen.

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



Im Jahre 1792, in den Wirren der Französischen Revolution, wurde die Abtei aufgelöst. Von dem einstmals beeindruckenden Gebäudekomplex hat sich nur wenig erhalten..



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, unter der Telefonnummer 06831 / 50 845 18 oder auch per E-Mail.
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!
Provisionshinweis
Käuferprovision: 2,975 % 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) 2,975 % 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..



9



10



11



12

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



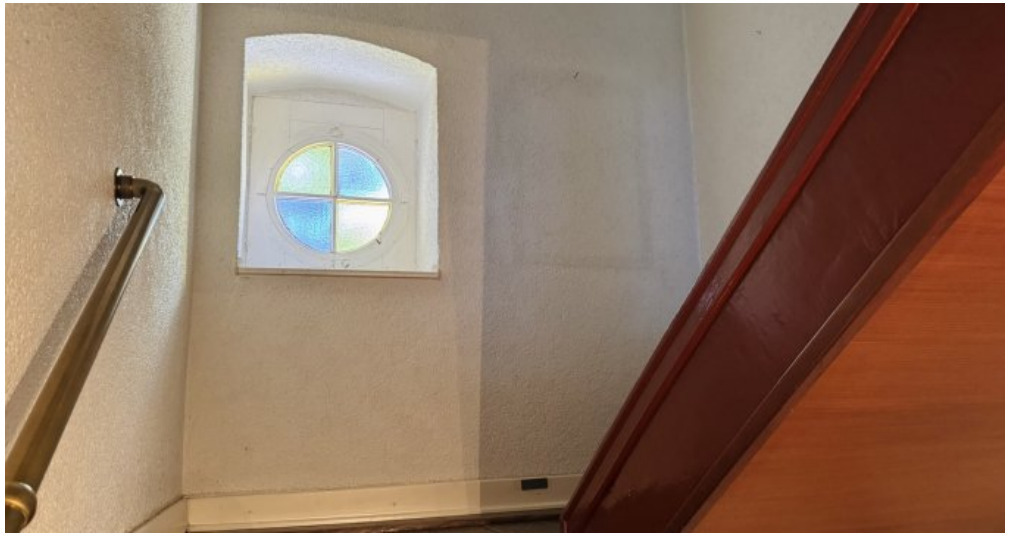
13



14



15



16



17



18



19



20

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



21



22



23



24



25



26

Anbieter

Schäfer Immobilien
Bibelstraße 2
66740 Saarlouis

Zentrale	06831-5084518
Fax	06831-5084520
E-Mail	info@schaeferimmosaar.de
Webseite	www.schäferimmo.de