

Großzügiges Haus mit Modernisierungsbedarf und viel Gestaltungsspielraum

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt. vom Kaufpreis. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.
Kaufpreis	150.000 €
Garagen	1



Objektbeschreibung

Sie suchen ein Haus, das Sie ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten können? Dann bietet Ihnen diese Doppelhaushälfte in ruhiger Wohnlage von Urexweiler die Möglichkeit, Ihre persönlichen Wohnideen zu verwirklichen und ein Zuhause ganz nach Ihren Wünschen zu schaffen.

Das ursprünglich im Jahr 1920 errichtete Wohnhaus wurde 1964 durch einen Anbau erweitert und verfügt über ca. 170,43 m² Wohnfläche. Das großzügige Grundstück mit ca. 944 m² bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und eröffnet zahlreiche Perspektiven für die Verwirklichung Ihres persönlichen Wohntraums.

Die Immobilie wurde in einzelnen Bereichen bereits modernisiert. So wurde die Gasheizung im Jahr 2013 erneuert, und auch das Badezimmer im Erdgeschoss wurde vor etwa 15 Jahren neu gestaltet. Das Dach erhielt vor rund 30 Jahren eine neue Eindeckung.

In anderen Bereichen bietet sich die Möglichkeit, die Ausstattung an heutige Wohnansprüche anzupassen.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	170,43 m ²
Nutzfläche	88,13 m ²
Grundstücksfläche	944 m ²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1920
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig



Auch das Badezimmer im Obergeschoss sowie die Elektroinstallation entsprechen einem älteren Ausstattungsstand und bieten Ansatzpunkte für eine zeitgemäße Modernisierung. Die Bilder der einzelnen Räume wurden virtuell neugestaltet, um beispielhaft zu veranschaulichen, wie einzelne Bereiche der Immobilie nach einer individuellen Sanierung aussehen könnten. Mit unserem 360°-Rundgang haben Sie außerdem die Möglichkeit, die Immobilie bereits vorab virtuell zu besichtigen und sich einen ersten Eindruck von der Raumaufteilung und den Räumlichkeiten zu verschaffen.

Erdgeschoss – ca. 94,72 m² Wohnfläche (Wintergarten 12,11 m², davon 3,03 m² angerechnet) Das Erdgeschoss überzeugt mit einer großzügigen Wohndiele, die den zentralen Mittelpunkt dieser Etage bildet und Zugang zu den weiteren Räumlichkeiten bietet. Sie bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und schafft einen einladenden Empfangsbereich. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein flexibel nutzbares Zimmer, das sich ideal als Gästezimmer, Büro oder Hobbyraum eignet.

Ausstattung

heizungsart	Zentralheizung
befuerung	Gas
Unterkellert	Ja



Die angrenzende Küche sowie das Badezimmer mit Dusche und Badewanne ergänzen diese Wohnebene und sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag. Abgerundet wird das Raumangebot durch ein großzügiges Wohnzimmer, das viel Platz für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden bietet.

Obergeschoss - ca. 75,71 m² Wohnfläche

Im Obergeschoss befinden sich zwei Kinderzimmer sowie ein Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer. Ein Tageslichtbad mit Dusche ergänzt diese Etage.

Darüber hinaus stehen ein großer Abstellraum und eine Terrasse zur Verfügung. Die vorhandene Raumaufteilung bietet vielfältige Möglichkeiten, die Räume individuell zu nutzen und an die eigenen Bedürfnisse anzupassen.

Kellergeschoss – ca. 88,13 m² Nutzfläche

Das Kellergeschoss bietet zusätzliche Nutzfläche und umfasst einen Abstellraum, einen Hobbyraum, eine Waschküche, einen Allzweckraum sowie den Heizungsraum. Eine Garage ergänzt das Platzangebot und bietet eine praktische Abstellmöglichkeit für Ihr Fahrzeug.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2036-10-18
Endenergiebedarf	263.27
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	GAS



944 m² große Grundstück bietet viel Freiraum für individuelle Ideen. Ob ein liebevoll angelegter Garten, ein Spielbereich für Kinder, eine gemütliche Sitzecke oder eigene Gartenprojekte – hier können Sie den Außenbereich ganz nach Ihren Vorstellungen gestalten.



Lage

Die Immobilie befindet sich in Urexweiler, einem Ortsteil der Gemeinde Marpingen im Landkreis St. Wendel im nördlichen Saarland. Der Ort zeichnet sich durch seinen dörflichen Charakter, ein angenehmes Wohnumfeld und die reizvolle Landschaft des Saarlandes aus.

Urexweiler bietet eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen, einer gewachsenen Dorfgemeinschaft und vielfältigen Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Die umliegende Natur mit ihren Wander- und Radwegen lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Grünen ein.

Auch für Familien ist der Standort interessant: Mit der katholischen Kindertagesstätte St. Franziskus steht eine Betreuungsmöglichkeit direkt in Urexweiler zur Verfügung.

Zudem gibt es vor Ort ein Angebot der Freiwilligen Ganztagschule. Die Grundschule Marpingen sowie die Gemeinschaftsschule Marpingen sind im benachbarten Marpingen angesiedelt und bieten weitere Bildungsmöglichkeiten.

Für Freizeit und Erholung bietet das Naherholungsgebiet „Im Brühl“ in Urexweiler mit Hallenbad, Mehrzweckhalle, Spielplatz und Sportanlagen attraktive Möglichkeiten für Groß und Klein.



Die Gemeinde Marpingen und die umliegenden Ortschaften bieten weitere Möglichkeiten für Einkäufe, Dienstleistungen und Freizeitaktivitäten. Durch die regionale Straßenanbindung sind auch die umliegenden Städte und Gemeinden gut erreichbar. Insgesamt verbindet Urexweiler naturnahes Wohnen mit einem familienfreundlichen Umfeld und einer angenehmen Wohnqualität – ein attraktiver Standort für alle, die ein ruhiges Zuhause in einer landschaftlich reizvollen Region suchen..



Ausstattung

Doppelhaushälfte | Baujahr 1920, Anbau 1964 | Grundstück ca. 944 m² | Wohnfläche ca. 170,43 m² | Gasheizung erneuert (2013) | Warmwasserversorgung über separate Boiler | Badezimmer im Erdgeschoss mit Dusche und Badewanne, modernisiert (vor ca. 15 Jahren) | Dacheindeckung erneuert (vor ca. 30 Jahren) | Ältere doppelt verglaste Holzfenster | Ältere Elektroinstallation | Badezimmer im Obergeschoss älteren Datums

Erdgeschoss | Wohnfläche ca. 94,72 m² inklusive anteiliger Wintergartenfläche
Großzügige Wohndiele mit Platz für eine Garderobe | Gästezimmer oder Büro | Esszimmer mit Zugang zum Wintergarten | Küche | Badezimmer mit Dusche und Badewanne | Großzügiges Wohnzimmer | Wintergarten ca. 12,11 m², davon ca. 3,03 m² als Wohnfläche angerechnet

Obergeschoss | Wohnfläche ca. 75,71 m²
Zwei Kinderzimmer | Schlafzimmer mit Ankleidezimmer | Tageslichtbad mit Dusche | Großer Abstellraum | Terrasse

Kellergeschoss | Nutzfläche ca. 88,13 m²
Garage | Abstellraum | Hobbyraum | Waschküche | Allzweckraum | Heizungsraum.



Sonstiges

HINWEISE:

Besichtigungen sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich. Wir bitten um Zusendung Ihrer vollständigen Kontaktdaten (Vor- und Zuname, Anschrift, Telefonnummer) vorab per E-Mail. Ihre Daten werden wir selbstverständlich streng vertraulich behandeln. Wir bitten um Verständnis, dass Termine und weitere Auskünfte nur erteilt werden, sofern uns diese Angaben vorliegen.

Die Maklercourtage beträgt 3,57% (inkl. Mehrwertsteuer) und ist nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrages fällig. Der Makler darf auch für den Verkäufer als Nachweis- und Vermittlungsmakler provisionspflichtig tätig werden.

Weitere Kaufnebenkosten: 6,50% Grunderwerbssteuer und Notargebühren.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS:

Da wir uns bei der Erstellung von Exposés auch auf Angaben von Dritten stützen müssen, können wir bei aller Sorgfalt keine Haftung für den Inhalt des Exposés übernehmen. Dies gilt auch für die Angaben der m² Wohn/ Nutzfläche.



Visualisierung Gast-Büro



Küche EG



Visualisierung Küche



Wohndiele im Eingangsbereich EG



Visualisierung Wohndiele



Bad EG



Schlafen OG



Visualisierung Schlafen



Kind 1 OG



Visualisierung Kind 1



Kind 2 OG



Visualisierung Kind



Ankleide OG



Visualisierung Ankleide



Abstellraum OG



Visualisierung Abstellraum



Tageslichtbad mit Dusche und WC OG



Visualisierung Bad



großzügige Terrasse OG



Visualisierung Terrasse



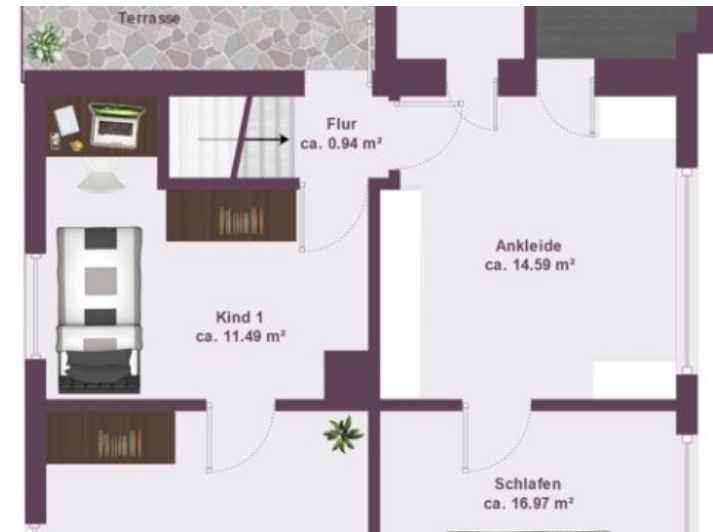
Garten



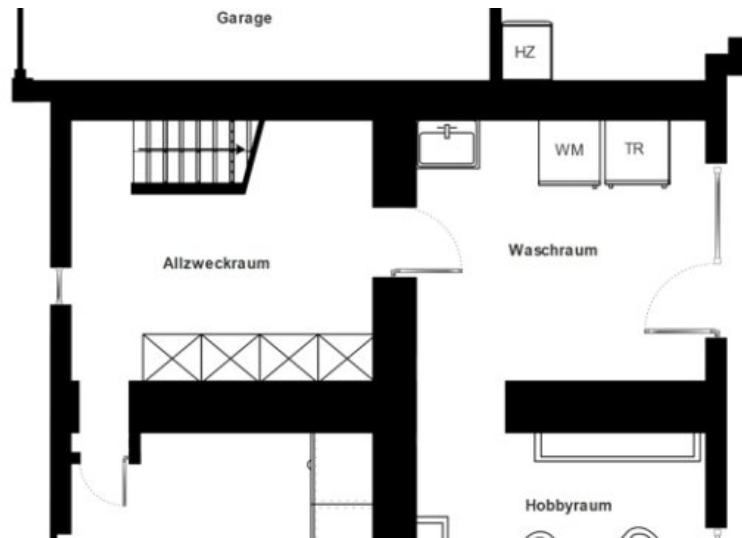
Seitenansicht



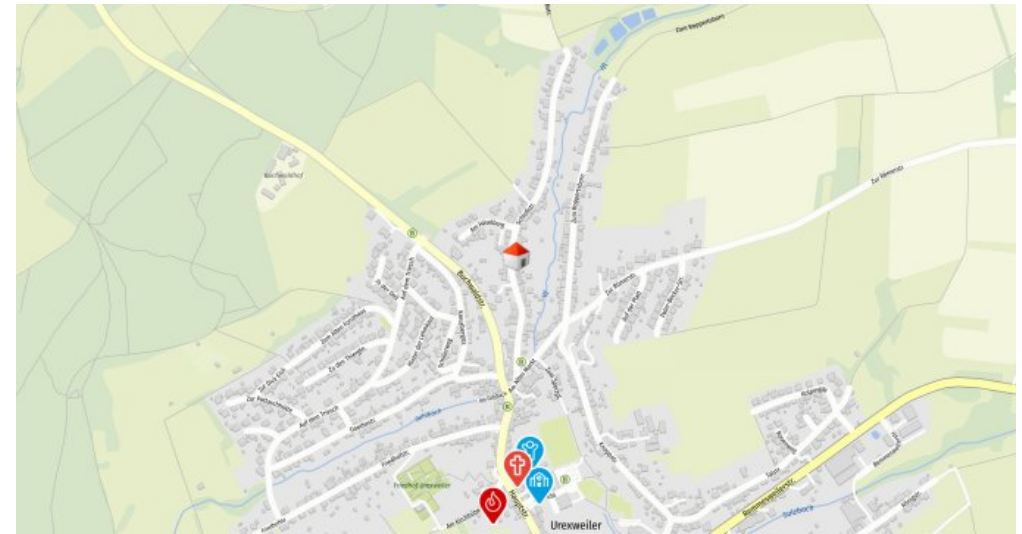
Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss KG



Geolyzer Kartenausschnitt



https://tour.giraffe360.com/5706_doppelhaushaelfte_marpingen

Anbieter

FKS Immobilien GmbH
Breiter Weg 8a
66265 Heusweiler

Zentrale
E-Mail

06806/9163666
info@fks-immobilien.de