

Schönes Einfamilienhaus mit gepflegtem Garten in ruhiger Lage von Wallerfangen OT zu verkaufen

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	335.000 €
Anzahl Garage	2



Objektbeschreibung

Dieses charmante, freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1967 bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 162 m² und steht auf einem weitläufigen Grundstück von 765 m². Es zeichnet sich durch eine durchdachte Raumaufteilung, eine gemütliche Atmosphäre und zahlreiche Modernisierungen aus. Beim Betreten des Hauses empfängt ein großzügiger Eingangsbereich die Bewohner und Gäste. Von hier aus gelangt man in das helle und einladende Wohn- und Esszimmer, das durch einen stilvollen Kachelofen eine besonders gemütliche Atmosphäre erhält. Direkt angrenzend befindet sich die Küche, die bereits mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Ein Gäste-WC rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab. Vom Wohnbereich aus besteht zudem Zugang zur Terrasse und zum großzügigen Wintergarten, der wiederum zusätzlichen Wohnraum mit viel Tageslicht bietet. Im Obergeschoss befindet sich das geräumige Elternschlafzimmer, das über einen direkten Zugang zum Balkon verfügt und somit eine schöne Möglichkeit zum Entspannen im Freien bietet.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	162 m²
Grundstücksfläche	765 m²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separate WCs	1
Anzahl Stellplätze	2
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1967
Zustand des Objektes	Gepflegt



Das Badezimmer auf dieser Etage ist hell gestaltet und mit einer Badewanne, einer Dusche und einem Fenster ausgestattet.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet hierdurch viel Stauraum sowie weitere Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für eine Waschküche, einen Hobbyraum oder zusätzlichen Abstellraum. Hier findet man auch eine eingebaute Sauna, wodurch man im eigenen Haus entspannende Wellness-Zeit erhält.

Das großzügige Grundstück lädt mit seinen vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten zum Verweilen ein. Die weitläufige Terrasse bietet einen schönen Platz für gesellige Stunden im Freien, während der Wintergarten zusätzlichen Wohnkomfort schafft.

Eine Doppelgarage, in der zwei Fahrzeuge hintereinander geparkt werden können, sorgt für ausreichend Stellfläche. Zusätzlich befindet sich in dieser eine Wallbox, sodass man auch in dieser Hinsicht bestens für die Zukunft vorbereitet ist.

Im Laufe der Jahre wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, um den Wohnkomfort und die Energieeffizienz des Hauses zu verbessern.

Ausstattung

Kamin	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Sauna	Ja
Unterkellert	Ja
Bauweise	Massiv
Dachboden	Ja
Gäste-WC	Ja
Wintergarten	Ja



Teilweise wurden die Wasserleitungen im Jahr 1989 erneuert, gefolgt von einem teilweisen Fensteraustausch im Jahr 1990. Die Ölheizung wurde 1991 installiert und sorgt für eine zuverlässige Beheizung des Hauses. Zusätzlich wurde der Dachboden im Jahr 2011 gedämmt, um die Energieeffizienz weiter zu verbessern.

Das Haus ist bereits an das Glasfasernetz angeschlossen, wodurch eine schnelle und stabile Internetverbindung gewährleistet ist.

Weitere aktuelle Angebote finden Sie auf unserer Webseite:
www.schäferimmo.de.



Lage

Rammelfangen ist ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Wallerfangen im Landkreis Saarlouis. Mit seiner ländlichen Prägung und ruhigen Umgebung bietet der Ort eine hohe Lebensqualität, insbesondere für Naturliebhaber und Ruhesuchende.

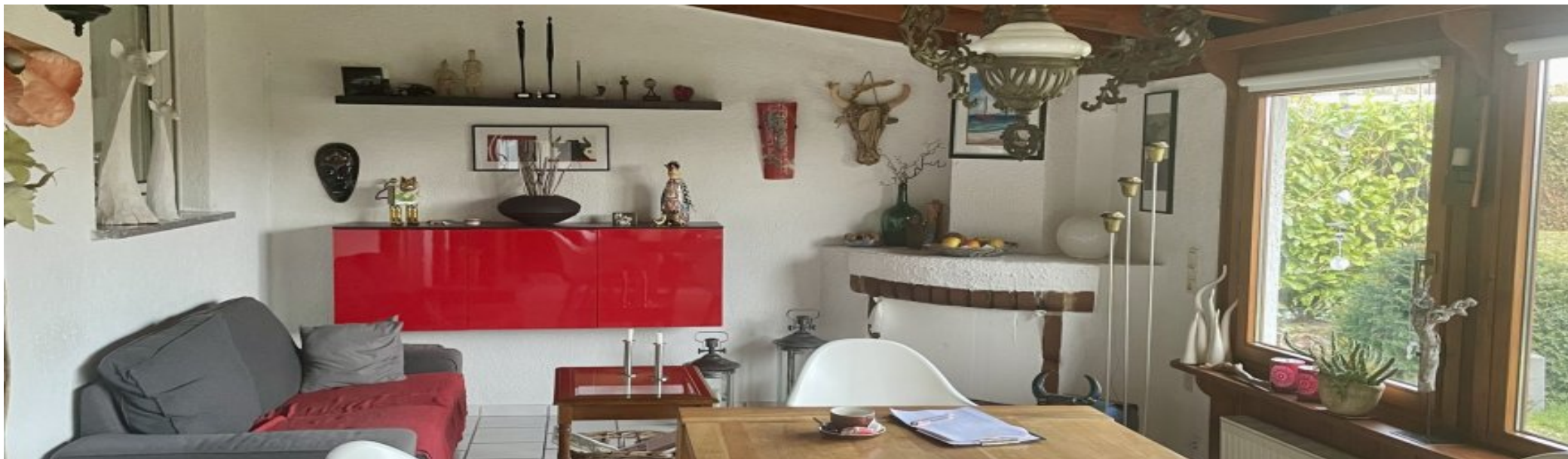
Der Ort ist über die Landstraße L355 gut an das Verkehrsnetz angebunden und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit des Hauptortes Wallerfangen sowie der umliegenden Gemeinden. Zudem liegt die Autobahn A8 nur wenige Fahrminuten entfernt, was eine gute Anbindung an größere Städte wie Saarlouis, Saarbrücken und sogar das französische Metz ermöglicht.

In der näheren Umgebung stehen verschiedene Bildungs- und Betreuungseinrichtungen zur Verfügung, darunter Kindergärten und Schulen, die eine umfassende Versorgung für Familien mit Kindern gewährleisten.

Für den täglichen Bedarf stehen in Wallerfangen und den benachbarten Orten Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Neben Supermärkten gibt es auch kleinere Läden und Wochenmärkte, die regionale Produkte anbieten.



Wander- und Radwege durchziehen die Natur, darunter auch bekannte Strecken wie die „Hirn-Gallenberg-Tour“. Diese Region lädt zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein..



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..



9



10



11



12



13



14



15



16



17

Anbieter

Schäfer Immobilien
Bibelstraße 2
66740 Saarlouis

Zentrale
Fax
E-Mail
Webseite

06831-5084518
06831-5084520
info@schaeferimmosaar.de
www.schaeferimmo.de