

## "Charmanter Bungalow mit großem Grundstück in ruhiger Lage von Wadern"

## Preise & Kosten

Käufercourtage	3,00
Kaufpreis	239.000 €
Freiplätze	2
Garagen	1



## Objektbeschreibung

**Wohnen im Grünen:** Freistehender Bungalow mit Wintergarten in Wadern  
 Dieser charmante, freistehende Bungalow aus dem Jahr 1968 bietet Ihnen viel Platz zum Leben und Wohnen auf einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 1.368 m<sup>2</sup>. Mit einer Wohnfläche von ca. 158 m<sup>2</sup> und insgesamt 6 Zimmern und Wintergarten, eignet sich die Immobilie ideal für Familien oder Paare, die ein ruhiges Zuhause im Grünen suchen.

Highlights der Immobilie:

Großzügige Wohnfläche: ca. 158 m<sup>2</sup> verteilt auf 6 Zimmer

Neuwertiger Wintergarten: lichtdurchflutet und mit direktem Blick ins Grüne – perfekt zum Entspannen

Weitläufiges Grundstück: ca. 1.368 m<sup>2</sup> mit viel Gestaltungspotenzial für Gartenliebhaber

Balkon mit schöner Aussicht. Geräumiger Wintergarten,

Praktischer Keller: unterhalb des eigentlichen Kellers wurde ein weiterer Bereich ausgebaut – ideal als Vorrats-Weinkeller, Hobbyraum, Stauraum oder Werkstatt.

Ölheizung mit Brenner, erneuert 1998

Fenster teilweise erneuert

Das Haus ist in einem gepflegten, jedoch teilweise renovierungsbedürftigen Zustand und bietet damit die Möglichkeit, es nach Ihren eigenen Vorstellungen zu modernisieren und zu gestalten.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	158 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	140 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.368 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	3
Anzahl Balkone	2
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1968
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Verfügbar ab	nach Vereinbarung



Ruhig gelegen und umgeben von viel Grün, genießen Sie hier Privatsphäre und naturnahes Wohnen – gleichzeitig erreichen Sie das Stadtzentrum, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote in wenigen Minuten.

## Ausstattung

heizungsart	Zentralheizung
befuerung	Öl



## Lage

Die Stadt Wadern liegt im nördlichen Saarland im Landkreis Merzig-Wadern und ist bekannt für ihre naturnahe Umgebung, gute Infrastruktur und hohe Lebensqualität. Eingebettet in die reizvolle Landschaft des Schwarzwälder Hochwaldes bietet Wadern zahlreiche Möglichkeiten für Natur- und Freizeitliebhaber – von ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren bis hin zu vielfältigen Sport- und Kulturangeboten. Die Innenstadt von Wadern überzeugt mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Cafés sowie einem breiten Dienstleistungsangebot. Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgungseinrichtungen sind vor Ort vorhanden und machen die Stadt zu einem familienfreundlichen Wohnstandort.

Verkehrstechnisch ist Wadern gut angebunden: Über die Bundesstraßen B268 und B407 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte, wie Merzig, Losheim am See oder Hermeskeil. Auch die Anbindung an die Autobahnen A1 und A8 ist in kurzer Fahrzeit gegeben, wodurch Ziele im Saarland, Rheinland-Pfalz und Luxemburg unkompliziert erreichbar sind.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Endenergiebedarf	464.99
Baujahr lt. Energieausweis	1968
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	OEL





## Ausstattung

Massiv gebautes Haus in Bungalowweise,  
Bims-Hochblocksteine-Mauerwerk  
Keller und Erdgeschoß

Baujahr 1968

Grundstücksgröße 1.368m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 158m<sup>2</sup>

Nutzfläche: ca. 140m<sup>2</sup>

Heizung: Ölheizung 1998 renoviert

Fenster: Kunststoff, 2fach verglast,

Dach: Satteldach mt Eternitplatten

Aufteilung:

Kellergeschoß: Hauswirtschafts-Technikraum, ein Zimmer, 1 Bad, 2 Kellerräume, 1 Arbeitsraum Zugang zur Garage und Garten,

Erdgeschoß: geräumige Diele, drei Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche mit Zugang zum Wintergarten und seitlichen Gartenbereich,.



## Sonstiges

Sie erwerben diese Immobilie für 239.000 € VB

Energieausweis 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. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen.



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!.



Balkon mit Blick auf den Wintergarten



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Zimmer mit Kaminofen



Esszimmer



Küche



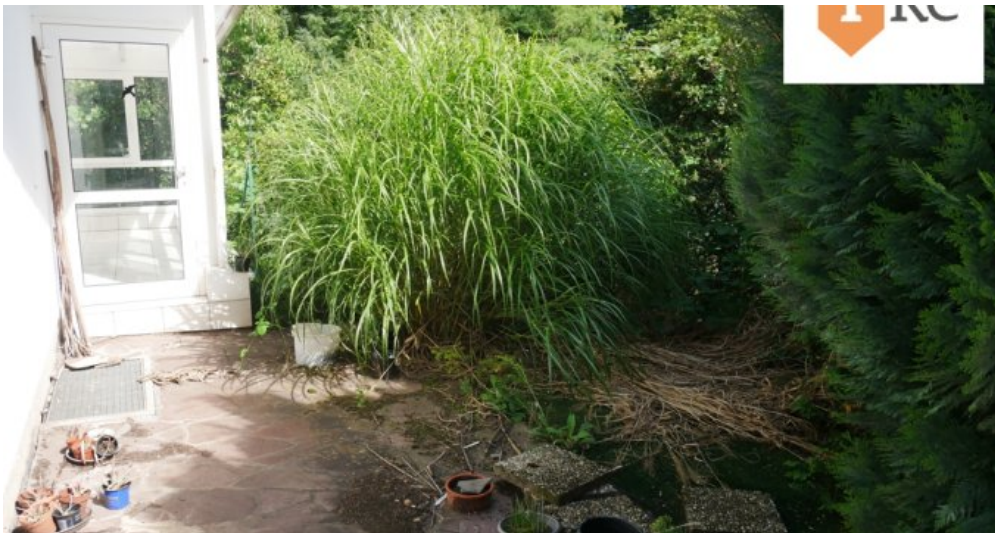
Küche mit Zugang zum Wintergarten



Wintergarten



Seitliche Zugang vom Wintergarten zur Terrasse



Terrasse



P1030204



Treppe zum Keller



Zimmer im Keller



Bad im Keller



Kellerraum



Flur im Keller



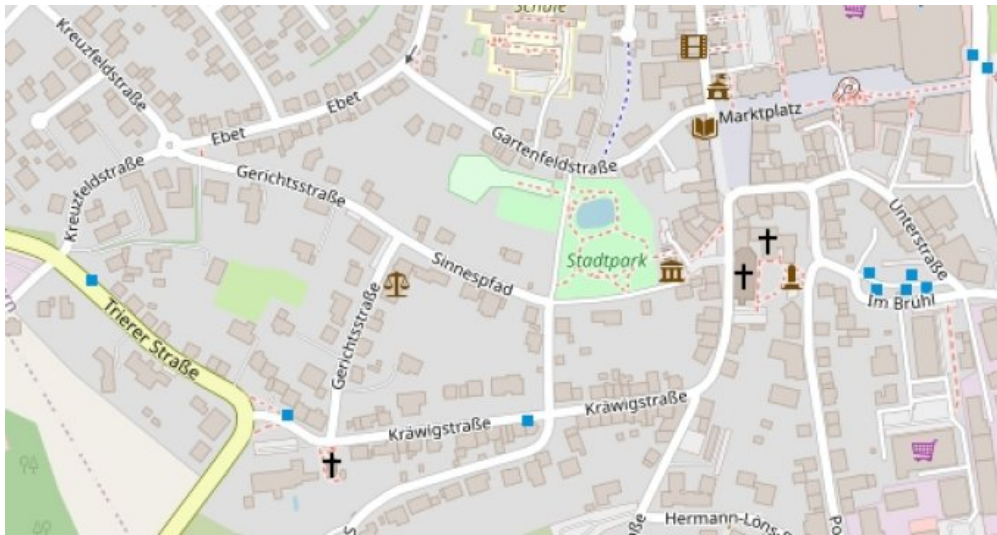
Tankraum



Heizung



Heizungsraum



Lage

## 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)