

Großzügig wohnen in Wadgassen – bezugsfrei mit Stellplatz & Garten

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
------------------	----

Courtage

Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch eine schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Dienstleistungen auf Grundlage unserer aktuellen allgemeinen Geschäftsbedingungen zustande. Sollte Ihnen das von uns angebotene Objekt bereits bekannt sein, bitten wir Sie, uns dies umgehend mitzuteilen. Wenn Sie unsere Maklertätigkeit dennoch in Anspruch nehmen, ohne uns über Ihre Vorkenntnis zu informieren, kommt ebenfalls ein Maklervertrag zustande. Kommt durch die Tätigkeit der ES-Immobilien Service UG (Eder & Strauß Immobilien) ein Hauptvertrag zustande, ist der Käufer bei Abschluss eines Kaufvertrages verpflichtet, die ortsübliche Provision an die ES-Immobilien Service UG (Eder & Strauß Immobilien) zu zahlen. Die ortsübliche Provision beträgt 7,14 % inkl. gesetzlicher MwSt. und ist bei Vertragsabschluss fällig. Davon trägt der Käufer 3,57 % inkl. MwSt., und der Verkäufer übernimmt die restlichen 3,57 % inkl. MwSt.

Kaufpreis	149.000 €
Hausgeld	68 €



Objektbeschreibung

Diese bezugsfreie 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 87 m² Wohnfläche in Wadgassen-Differten bietet dafür eine überraschend großzügige Basis. Schon beim Betreten zeigt sich eine ihrer größten Stärken: Die Wohnung bietet Raum. Nicht nur auf dem Papier, sondern dort, wo er im Alltag tatsächlich gebraucht wird. Das Herzstück bildet der rund 26 m² große Wohn- und Essbereich. Hier ist ausreichend Platz für eine großzügige Sofalandschaft und einen richtigen Essbereich – für den ruhigen Abend zu zweit ebenso wie für Freunde und Familie am Wochenende. Die zahlreichen Fenster sorgen dabei für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohngefühl. Auch die beiden weiteren Zimmer sind mit jeweils rund 16 m² bemerkenswert großzügig dimensioniert. Neben dem Schlafzimmer bleibt damit ein vollwertiger zusätzlicher Raum, der heute als Homeoffice oder Gästezimmer dienen und sich später ebenso gut als Kinderzimmer nutzen lässt. Die separate Küche ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet und kann unmittelbar genutzt werden.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	87,09 m²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1



Ein Abstellraum innerhalb der Wohnung ergänzt das Raumangebot und schafft praktischen Stauraum im Alltag.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt die Fußbodenheizung. Jede der lediglich drei Wohneinheiten verfügt über eine eigene Heizungsanlage; auch Wasser und Strom werden direkt vom jeweiligen Bewohner angemeldet und verbrauchsabhängig abgerechnet.

Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener Kellerraum und ein PKW-Stellplatz.

Einen eigenen Balkon besitzt die Wohnung nicht. Dafür steht der Garten den Bewohnern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung und bietet eine schöne Möglichkeit, die warmen Monate auch draußen zu genießen.

Die Wohnung ist bereits freigestellt, wurde teilweise frisch gestrichen und kann kurzfristig übernommen werden. Küche und Badezimmer entsprechen nicht mehr in allen Bereichen dem heutigen Zeitgeschmack, befinden sich jedoch in einem nutzbaren Zustand. So besteht kein Zwang, vor dem Einzug umfassend zu renovieren. Veränderungen können nach und nach und ganz nach den eigenen Vorstellungen erfolgen.

Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen
heizungsart	Fussbodenheizung
befeuernug	Gas
Abstellraum	Ja



Gerade für Käufer, die keine große Wohnanlage mit zahlreichen Parteien suchen, ist dies ein angenehmer Rahmen.

Auch die laufenden Gemeinschaftskosten sind überschaubar: Laut Wirtschaftsplan 2025 beträgt das monatliche Wohngeld für die Dachgeschosswohnung 68 €. Darin enthalten ist unter anderem bereits die anteilige Zuführung zur Erhaltungsrücklage. Für die Wohnung sind hierfür 139,50 € jährlich bzw. 11,63 € monatlich vorgesehen.

Ein wesentlicher Grund für das vergleichsweise niedrige Wohngeld ist die weitgehend eigenständige Versorgung der Wohnung: Strom, Gas und Wasser werden über separate Zähler erfasst und direkt mit den jeweiligen Versorgern abgerechnet. Auch die Wohnung verfügt über eine eigene Heizungsanlage und eine Fußbodenheizung. Die individuellen Verbrauchskosten für Strom, Gas und Wasser sind daher nicht im Wohngeld enthalten.

So verbindet die Wohnung die Vorteile einer kleinen Eigentümergemeinschaft mit einem hohen Maß an Eigenständigkeit bei den laufenden Verbrauchskosten.



Mit rund 87 m² Wohnfläche, großzügigen Zimmern und einem flexibel nutzbaren dritten Raum eignet sich die Wohnung besonders für Singles und Paare, die heute komfortabel wohnen und sich für morgen noch Möglichkeiten offenhalten möchten. Ob Homeoffice, Gästezimmer oder später vielleicht Platz für ein weiteres Familienmitglied – hier muss die nächste Veränderung im Leben nicht automatisch die nächste Wohnungssuche bedeuten. Eine Wohnung zum Ankommen, Einrichten und Weiterdenken.



Lage

Die Wohnung befindet sich im Wadgasser Ortsteil Differten, einem gewachsenen Wohnort mit einer besonders alltagstauglichen Infrastruktur. Gerade für Singles, Paare und junge Familien bietet die Lage den Vorteil, dass viele Dinge des täglichen Lebens ohne lange Wege erreichbar sind.

Ein EDEKA-Markt liegt nur rund 420 Meter entfernt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister finden sich in Wadgassen und den umliegenden Ortsteilen und sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Auch die medizinische Versorgung ist angenehm nah: Apotheke und Ärzte befinden sich in etwa 550 bis 600 Metern Entfernung.

Für Familien ist die Lage besonders interessant. Die Grundschule im Bisttal ist nur rund 200 Meter entfernt, die Kita Regenbogen etwa 500 Meter. Weitere Betreuungs- und Bildungseinrichtungen befinden sich innerhalb der Gemeinde. Damit bleiben die täglichen Wege auch dann überschaubar, wenn aus dem Arbeits- oder Gästezimmer irgendwann ein Kinderzimmer wird.



Die nächste Bushaltestelle befindet sich in rund 290 Metern Entfernung. Der Bahnhof Bous liegt etwa 4,2 Kilometer entfernt und erweitert die Anbindung an den regionalen Bahnverkehr.

Für Berufspendler ist insbesondere die schnelle Erreichbarkeit des überregionalen Straßennetzes interessant. Die nächste Autobahnauffahrt liegt rund 3,4 Kilometer entfernt. Von dort bestehen gute Verbindungen unter anderem in Richtung Saarlouis, Saarbrücken und zu den weiteren Wirtschaftsstandorten der Region.

Freizeit direkt vor der Haustür

Differten und die Gemeinde Wadgassen bieten darüber hinaus zahlreiche Möglichkeiten für Sport und Freizeit. Sportanlagen, Spielplatz und Vereinsangebote befinden sich bereits im direkten Umfeld der Wohnung; die Bewertungsunterlagen weisen beispielsweise Sportmöglichkeiten in rund 270 Metern sowie einen Spielplatz in etwa 400 Metern Entfernung aus.

Zum Freizeitangebot der Gemeinde gehören außerdem Schwimm- und Bademöglichkeiten mit Hallenbad und Saunalandschaft sowie zahlreiche Vereine und Sportangebote.



Ebenso fußläufig zu erreichen ist der Wildpark der Gemeinde Wadgassen.
Damit verbindet die Lage kurze Wege im Alltag mit einer guten Verkehrsanbindung und einem vielseitigen Freizeitangebot – eine Kombination, die sowohl für den ersten eigenen Haushalt als auch mit Blick auf eine spätere Familienplanung interessant ist..



Ausstattung

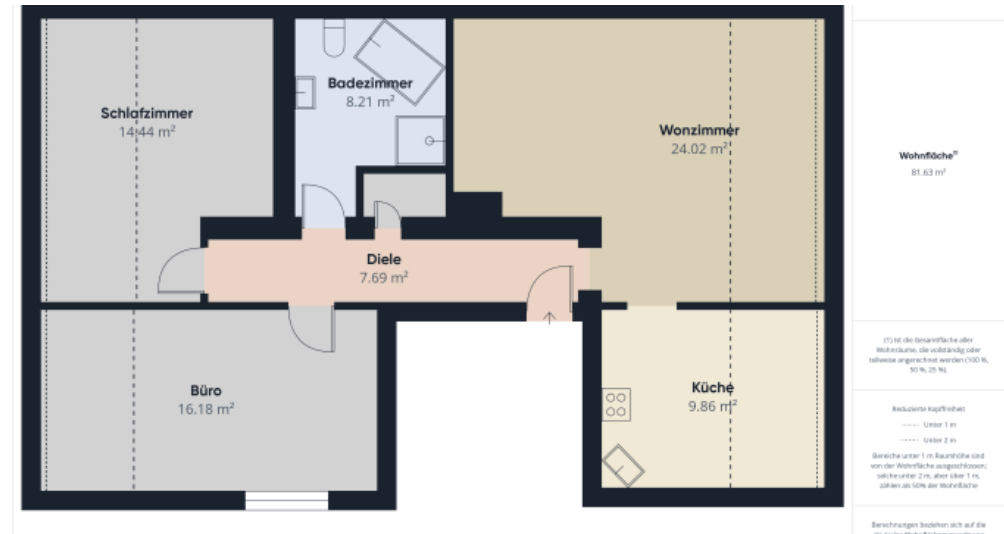
- ca. 87 m² Wohnfläche
 - 3 großzügig geschnittene Zimmer
 - Fußbodenheizung
 - eigene Heizungsanlage für die Wohneinheit
 - separate Zähler für Strom, Gas und Wasser
 - eigener Kellerraum
 - eigener PKW-Stellplatz
- gemeinschaftliche Gartennutzung
- kleine Eigentümergemeinschaft mit nur 3 Wohneinheiten.



Sonstiges



10



CAM01864G0-PR0047-BUILD01-FLOOR00

Anbieter

ES-Immobilien Service UG
Lindenstraße 49
66787 Wadgassen

Zentrale
E-Mail
Webseite

068349019330
info@es-saar.immobilien
www.ederundstrauss-immobilien.de