

## Stilvolle und Moderne Neubauwohnung - Erdgeschoß - Marpingen-Alsweiler

## Preise & Kosten

Käufercourtage	0,00 %
Kaufpreis	396.344 €
Stellplatzkaufpreis Freiplatz	5.000 €
Anzahl Freiplatz	1
Stellplatzkaufpreis Tiefgarage	20.000 €
Anzahl Tiefgarage	1



## Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause wartet – Stilvolles Wohnensemble in Alweiler

Sind Sie auf der Suche nach einem modernen Zuhause oder einem attraktiven Renditeobjekt? Dann haben wir genau das Richtige für Sie!

Dieses hochwertige Wohnensemble in Alweiler, einem charmanten Ortsteil der Gemeinde Marpingen im Landkreis St. Wendel, bietet alles, was modernes Wohnen ausmacht:

Das Objekt im Überblick

Neubau-Mehrfamilienhaus mit 9 großzügigen Eigentumswohnungen

Moderne Schnitte und durchdachte Raumaufteilungen

Hochwertige Ausstattung, die mit qualitativen Materialien und innovativen technischen Features überzeugt

Balkone und Terrassen, die zum Verweilen einladen

Tiefgarage für komfortables und sicheres Parken im Untergeschoss

Wohnen auf höchstem Niveau

Das klare, moderne Design und die durchdachte Bauweise machen dieses Wohnensemble zu einem echten Hingucker. Jede Wohnung punktet mit Stil, Komfort und Funktionalität. Die Ausstattung sorgt dafür, dass Sie sich von Anfang an wohlfühlen – sei es als Eigenheim oder als erstklassige Kapitalanlage.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	107,12 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separate WCs	1
Anzahl Stellplätze	2
Anzahl Terrassen	1
Verfügbar ab	ca. Ende 2025



Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen befinden sich in der Nähe, während die Natur direkt vor der Haustür liegt.

Warum jetzt investieren?

Attraktive Wohnlage mit wachsendem Entwicklungspotenzial

Ideal für Familien, Paare und Investoren

Nachhaltige Bauweise und langfristiger Wertbestand

Nutzen Sie die Gelegenheit, Teil dieses exklusiven Projekts zu werden!

Interessiert?

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen persönlichen Beratungstermin. Wir freuen uns darauf, Sie zu unterstützen!

Carlo Anell - IKC Immobilien Kompetenz Center GmbH Tel. 0171-2376262

[www.ikc-immobilien-losheim.de](http://www.ikc-immobilien-losheim.de)

Ich bin nicht weiter entfernt als Ihr Telefon !.

## Ausstattung

Heizungsart	Fussbodenheizung
Befeuernng	Luft/Wasser Wärmepumpe
Aufzug	Personenaufzug



## Lage

Alsweiler liegt idyllisch im oberen Teil des Alsbachtals, das als natürliche Grenze zwischen dem Schaumbergland und dem Nahe-Blies-Bergland mit dem oberen Bliestal dient. Der Ort gehört zur Gemeinde Marpingen und ist mit rund 2.050 Einwohnern sowie einer Fläche von 9,24 Quadratkilometern der nördlichste und zweitkleinste Gemeindebezirk.

Die Umgebung von Alsweiler besticht durch ihre landschaftliche Vielfalt: sanfte Hügel, weitläufige Wälder und grüne Täler laden zu Freizeitaktivitäten wie Wandern und Radfahren ein. Historisch ist der Ort eng mit der Region verbunden und bietet charmante Einblicke in das ländliche Leben des Saarlandes. Trotz seiner überschaubaren Größe verfügt Alsweiler über eine gute Anbindung an die umliegenden Gemeinden und Städte, was es zu einem attraktiven Wohnort für Menschen macht, die Ruhe und Natur suchen, ohne auf städtische Infrastruktur verzichten zu müssen..



## Ausstattung

Highlights auf einen Blick

- + Südausrichtung
- + Haustür-Gegensprechanlage
- + Exklusive Badausstattung
- + Fussbodenheizung
- + Luftwärmepumpe
- + Kunststofffenster, weiß
- + Bodengleiche Duschen
- + Fliesen in allen Nassräumen
- + Designbeläge in den Wohnräumen
- + Tiefgarage
- + Fahrradstellplätze.



## Sonstiges

Sie erwerben diese Wohnung für: 396.344 €  
zuzüglich 5.000,- € für einen Stellplatz oder  
zuzüglich 30.000,- € für einen Tiefgaragen-Parkplatz.

Provisionsfrei

Neugierig geworden? Gerne stehe ich Ihnen für einen unverbindlichen Besichtigungstermin zur Verfügung. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Anfragen nur bearbeiten können, wenn uns Ihr vollständiger Name vorliegt und Sie uns eine Rufnummer oder eine E-Mail- bzw. Postanschrift für weitere Kontaktaufnahme mitteilen. Ihre Daten werden selbstverständlich streng vertraulich behandelt und ausschließlich für diese Anfrage verwendet.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben vom Eigentümer stammen und ohne Gewähr sind. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten.

Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass wir von IKC Immobilien Kompetenz Center GmbH kontinuierlich nach geeigneten Immobilien für unsere Kunden suchen. Unser Team steht Ihnen mit Rat und Tat zur Seite, und Ihr persönlicher Makler begleitet Sie nicht nur von "A-Z" im Verkaufsprozess, sondern übernimmt auch die gesamte Arbeit für Sie.

### **SANITÄR**

Schmutzwasserleitungen in schallgedämmter Kunststoffrohrausführung in den Wohnungen mit Anschluss der einzelnen Objekte.

Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung mit Hauptwasserzähler. Als Rohrleitung für Kalt- und Warmwasser wird Kunststoffrohr mit allen notwendigen Formstücken verlegt. Isolierung erfolgt mit Schlauchisolierung.

Jede Wohnung erhält eine separate Kaltwasserleitung. Für jede Wohnung werden getrennte Mengenzähler eingebaut. Die Warmwasserversorgung in der Küche und im Bad erfolgt über Wärmetauscher.

### **WASCHMASCHINENRAUM**

Im Untergeschoss, Anschluss für je eine Waschmaschine mit Zapfhahn und Ablaufgarnitur. Jede Waschmaschinenzapfstelle erhält eine separate Wasseruhr. Im UG werden alle Leitungen auf Putz verlegt. Der sonstige Wasserverbrauch im Untergeschoss (Heizung, Außgussbecken, etc.) wird als Allgemeinwasser mit separatem Mengenzähler gemessen.

### **HEIZUNG**

Luftwasserwärmepumpe als Splitanlage mit Aufstellung nach Plan. Im Heizungsraum, erfolgt die Aufstellung und Montage der Pufferspeicher mit Elektroheizstab zwecks bivalenter Heizweise, Energie effiziente Pumpen. Fußbo-

Zögern Sie nicht, mich anzurufen - ich bin nur einen Anruf entfernt..

bis AR, 1 Rollenschalter je Fenster/Tür, 1 Rollenschalter mit Nothandkurbel an Tür zum Balkon/Terrasse.

**KIND** (vorhanden bei Wohnung 2/5/8)

Ausschaltung mit 1 Schalter und 1 Lampenleitung, 5 Steckdosen, 1 Anschluss für TV mit Leitungen bis AR, 1 Rollenschalter je Fenster.

**ABSTELLRAUM**

Ausschaltung mit 1 Schalter und 1 Lampenleitung, Anschluss für Raumlüfter, 1 Steckdose.

**BAD**

Ausschaltung mit 1 Schalter/1 Lampenleitung, Ausschaltung für Spiegelleuchte mit 1 Schalter, 1 Steckdose, 1 Steckdose für Elektroheizkörper, Anschluss für Raumlüfter (außer WO 2/5/8), 1 Rollenschalter je Fenster (bei WO 2/5/8)

**GÄSTE WC**

Ausschalter mit 1 Schalter und 1 Lampenleitung, 1 Steckdose, Anschluss für Raumlüfter

**SCHLAFEN**

Alle erforderlichen Leitungen zum Anschluss der Haustechnik/Steuerung in den Wohnungen sowie im Heizungsraum werden installiert.

**AUFZUG**

Aufzugsanlage für alle Etagen ausgelegt vom Untergeschoss bis zum 2. Obergeschoss. Alles in funktionsfähiger Ausführung mit allen notwendigen Elektroanschlüssen. Fahrkorbgröße B 1,10 m x L ca. 1,40 m.

**INNENPUTZ**

Alle Wände der Wohnungen und des Treppenhauses erhalten einen Gipsdünnputz. Alle Stahlbetondecken erhalten an den Elementstoßbereichen eine Spachtelung.

**AUSSENPUTZ**

Wärmedämmverbundsystem (Vollwärmeschutz), Stärke nach besonderer Berechnung aus PS 15/035 mit Grund- und Oberputz als Scheibenputz 3 mm, Farbe weiß. Soweit Teilflächen farblich abgesetzt werden wird dies durch den Baubeschreiber festgelegt.

Profi-Floor-Fliesenestrich als Heizestrich. Nutzestrich in den Kellerräumen, im Waschmaschinen- und Heizungsraum. Im Parkkeller werden Betonverbundsteine auf Schweißbahnen verlegt.

**FLIESEN**

**BAD**

Wandfliesen 30 x 60 cm, Qualitätsklasse bis 25,- Euro/qm inkl. MwSt., alles nach Mustervorlage. Bodenfliesen 30 x 60 cm, Qualitätsklasse wie vor, alles nach Mustervorlage. Sonstige Fliesen 60 x 60 cm bzw. 120 x 120 cm gegen Aufpreis möglich, nach besonderer Bemusterung.

**TREPPEN UND PODESTE**

Fliesenbelag auf Tritt- und Setzstufe sowie im Podestbereich, Größe und Qualität wie vor angegeben, Fliesensockel mit Silikonfuge.

Balkone im EG, 1. OG & 2. OG Fliesen 60 x 60 cm, Qualitätsklasse bis 30,- Euro/qm inkl. MwSt. alles nach Mustervorlage. WPC Balkon/Terrassendielen gegen Aufpreis möglich.

**TERRASSEN IM EG** (Wohnung 2 und 3)

Ausführung des Bauwerkes an die Baubeschreibung halten. Änderungen der Bauausführung entsprechend den Bauplänen und der Baubeschreibung sind zulässig, soweit sie aufgrund technischen Fortschrittes, Materialknappheit, Lieferungsversagen oder behördlichen Forderungen geboten sind. Sie dürfen den Wert der Bauleistung jedoch nicht mindern.

Um die Einheitlichkeit der Gemeinschaftsanlagen und der äußeren Gestaltung zu wahren, bleibt die äußere Formgebung, Materialauswahl usw. dem Architekten bzw. dem Bauherrn vorbehalten. Maßliche Differenzen der Innenräume gegenüber den Baueingabeplänen, die sich bei der Bearbeitung der Arbeitspläne ergeben und Änderungen aus technischen Gründen bleiben vorbehalten. Dies gilt auch für die in den Plänen angegebenen Installationen und Gegenstände.

„ODER“-Positionen werden vom Bauherrn entschieden. Alle Abweichungen und Gegenstände, die in der Baubeschreibung nicht enthalten sind, sind Sonderwünsche des Käufers. Sie müssen von diesem zusätzlich bezahlt werden. Bei massiven Bauteilen wie Betonkonstruktionen, Mauerwerksteilen, Gipskartonplattenkonstruktionen und zimmermannsmäßigen Holzkonstruktionen lassen sich Rissbildungen nicht ausschließen, ohne dass dies Aus-

Beschreibung 2

Beschreibung 3



Grundriss 1



Grundriss 2



Grundriss 3

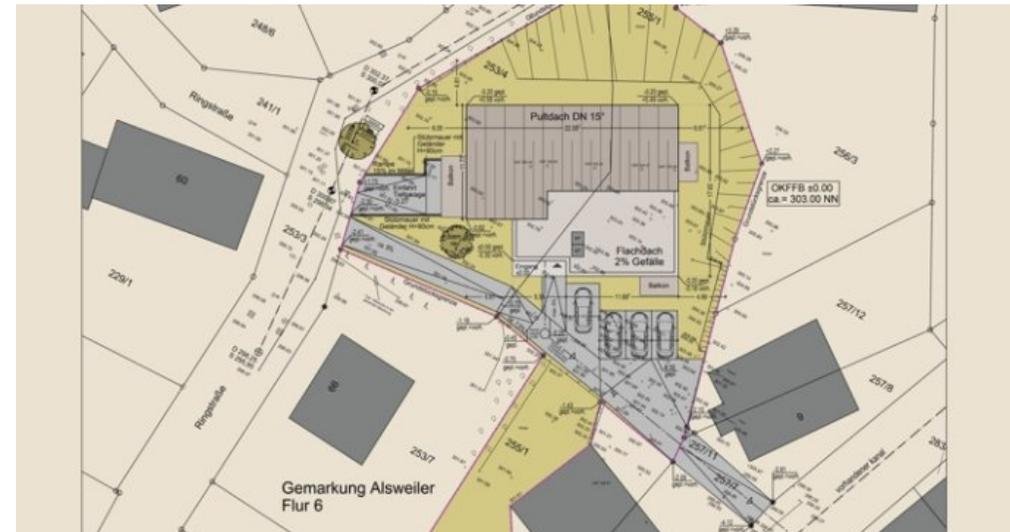
Wohnung 6	90,49 m <sup>2</sup>	334.813,00 €
<b>2. OBERGESCHOSS</b>		
Wohnung 7	84,36 m <sup>2</sup>	312.132,00 €
Wohnung 8	107,12 m <sup>2</sup>	396.344,00 €
Wohnung 9	90,49 m <sup>2</sup>	334.813,00 €
<b>STELLPLATZ</b> pro Stück		5.000,00 €
<b>TIEFGARAGEN-PARKPLATZ</b> pro Stück		30.000,00 €

**TIEFGARAGE  
UNTERGESCHOSS**

Preisblatt - Grundriss Tiefgarage



Querschnitt



Lageplan Grundstück



Lageplan

## 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)