Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Großzügige 3ZKB-Eigentumswohnung mit schöner Loggia in ruhiger Lage von Wallerfangen-OT zu verkaufen

Preise & Kosten

Käufercourtage	2,975 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	139.000 €
Hausgeld	343 €



Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-ZKB-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines 1975 erbauten Mehrfamilienhauses mit insgesamt nur vier Wohneinheiten. Mit einer Wohnfläche von ca. 94,70 m2 bietet die Wohnung großzügig geschnittene Räume, eine durchdachte Aufteilung sowie eine angenehme Wohnatmosphäre in ländlich-ruhiger Umgebung.

Das Haus wird von einer Ölzentralheizung der Marke Buderus versorgt. Im Zuge der laufenden Instandhaltung wurden in den letzten Jahren mehrere Modernisierungen durchgeführt: So erhielt das Gebäude 2024 einen frischen Anstrich der Außenfassade und das Badezimmer wurde 2025 vollständig erneuert. Bereits 2020 wurden drei neue (Dach-)fenster eingebaut, die für eine helle, freundliche Belichtung sorgen.

Die Wohnung verfügt über Parkett- und Fliesenböden, der aktuell vorhandene Teppichboden wird vor dem Verkauf entfernt. Die im Preis enthaltene Einbauküche ist in einem gepflegtem Zustand und bietet neben einer praktischen Kochzeile auch Platz für eine gemütliche Essecke.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	94,70 m²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Balkone	1



Das großzügige Wohn- und Esszimmer bietet Zugang zur sonnigen Loggia mit schönem Ausblick. Neben einem separaten Schlafzimmer stehen ein helles Bürozimmer, die Küche mit Einbauküche und Essecke, ein modernes Badezimmer sowie zusätzliche Abstellflächen bzw. Speicher zur Verfügung.

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

Ausstattung

heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Öl



Lage

Die Wohnung befindet sich im Ortsteil Düren der Gemeinde Wallerfangen im Landkreis Saarlouis. Der kleine, beschauliche Ort überzeugt durch seine ruhige, naturnahe Lage und den charmanten dörflichen Charakter.

Düren liegt in einer leicht erhöhten Senke, umgeben von Feldern und Wiesen, was für ein besonders harmonisches und landschaftlich reizvolles Umfeld sorgt. Hier genießen Bewohner ein entspanntes Wohngefühl mit direkter Nähe zur Natur.

Verkehrsanbindung
Über das regionale Straßennetz ist Düren gut erreichbar. Die umliegenden Bundesstraßen und Autobahnen bieten eine schnelle Anbindung an Saarlouis, Dillingen und weitere Städte der Region. Der öffentliche Nahverkehr verbindet Düren über Buslinien mit den Nachbarorten und den Bahnhöfen in Saarlouis und Dillingen/Saar.

Infrastruktur
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte befinden sich in den nahegelegenen Orten Wallerfangen und Dillingen.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2034-09-30
Endenergiebedarf	171.20
Baujahr lt. Energieausweis	1975
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizenzklasse	E
Primärenergieträger	OEL



Freizeit und Naherholung
Die Umgebung lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein. Düren bietet mit seinem historischen Schloss und den angrenzenden Grünanlagen ein attraktives Umfeld für Erholung und Freizeitgestaltung.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre Ruhe, die naturnahe Umgebung und die gute Erreichbarkeit der umliegenden Zentren. Düren ist ideal für alle, die ein gepflegtes und entspanntes Wohnumfeld in ländlicher Atmosphäre suchen..



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: 2,975 % 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) 2,975 % inkl. gesetzlicher MwSt. auf den Kaufpreis betragen und ist bei notariellem Vertrag verdient und fällig.



Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

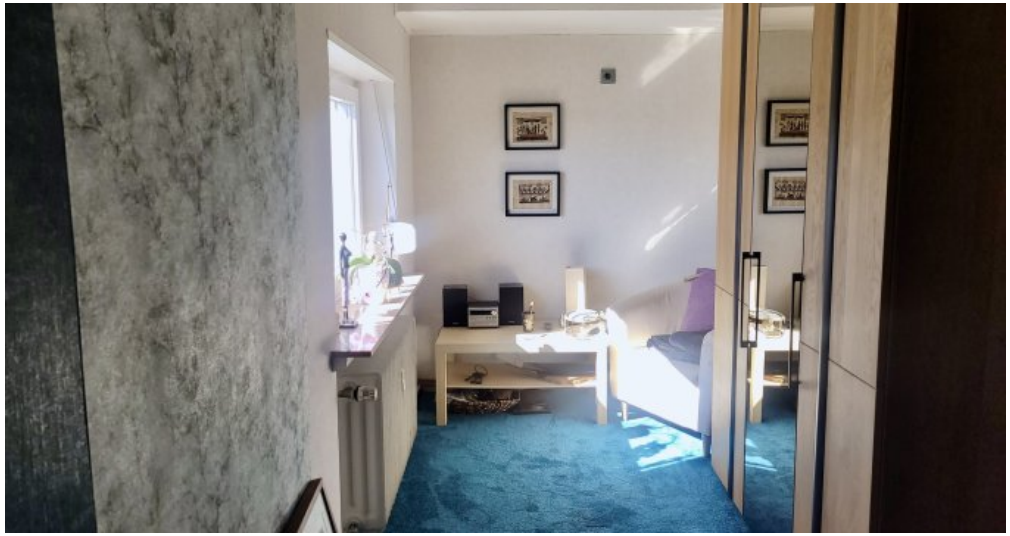
Haftungsausschluss:
Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben sind vertraulich zu behandeln. Die Weitergabe an Dritte ist unzulässig. Alle Angaben stammen vom Verkäufer. Die Firma Schäfer Immobilien übernimmt daher keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Insbesondere die Angaben zur Wohnfläche, 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..



8



9



10

Anbieter

Schäfer Immobilien
Bibelstraße 2
66740 Saarlouis

Zentrale	06831-5084518
Fax	06831-5084520
E-Mail	info@schaeferimmosaar.de
Webseite	www.schäferimmo.de