

66687 Wadern
Stadtteil: Lockweiler
Merzig-Wadern
Saarland

EXPOSÉ



Freistehendes Einfamilienhaus in Wadern-Lockweiler

Preis: 189.000 €
Wohnfläche ca.: 145 m²
Grundstück ca.: 634 m²
Haustyp: Einfamilienhaus
Provision: 3,57 %, Provisionspflichtig: ja

Immobilien-Partner-Saarland GmbH
Kreisstr. 8
66271 Kleinblittersdorf



Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein teilsaniertes, freistehendes Einfamilienhaus, das durch seine durchdachte Raumaufteilung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt. Der Eingangsbereich bietet Zutritt zu allen Räumen des Erdgeschosses sowie einen praktischen direkten Zugang von der Garage ins Haus. Vom Eingangsbereich aus gelangt man in das großzügige Wohn- und Esszimmer, das viel Platz für gemeinsames Wohnen und Essen bietet. Die Küche ist als Kochküche konzipiert und im Kaufpreis enthalten. Im Erdgeschoss befindet sich außerdem ein separates Duschbad. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Hauswirtschaftsraum mit eigener Dusche, der zusätzlichen Komfort und Stauraum bietet. Ein kleiner Vorraum verbindet die Innenräume mit der Terrasse und dem Garten und sorgt für einen fließenden Übergang nach draußen. Der Außenbereich besticht durch einen attraktiven Garten mit Gartenhaus, der separat eingezäunt ist. Hier besteht die Möglichkeit, Hühner, Hasen oder andere Kleintiere zu halten, sodass der Garten sowohl als Erholungsfläche als auch als funktionaler Nutzgarten genutzt werden kann. Im Obergeschoss stehen drei Zimmer zur Verfügung: ein Zimmer mit direktem Zugang zu einem Duschbad, ein weiteres Zimmer mit Ankleidezimmer oder Büro sowie ein zusätzliches Schlafzimmer. Das Haus ist teilunterkellert und hat dadurch weiteren Stauraum.

Technische Daten & Ausstattung • Heizung: Öl-Heizung, Baujahr 1997 • Versorgungsleitungen: oStromleitungen erneuert 2023 oWasser- und Heizungsleitungen: Zustand und Baujahr nicht bekannt • Dach: Baujahr nicht bekannt • Fenster: 3-fach-verglaste PVC-Fenster mit elektrischen Rollläden, erneuert 2023 • Hauswirtschaftsraum & Vorraum zur Terrasse: Außenwände aktuell feucht, ggf. Sanierungsbedarf. Die bereits erfolgte Teilsanierung, die durchdachte Raumaufteilung und die attraktiven Außenflächen machen dieses Einfamilienhaus zu einem idealen Zuhause für Familien oder Gartenliebhaber, welche Wert auf Wohnkomfort, Freiraum und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten legen.

Lage:

Die Immobilie liegt in einer ruhigen und begehrten Wohngegend von Lockweiler, die durch ihre naturnahe Umgebung und hohe Lebensqualität besticht. Schulen, Kindergärten und weitere Bildungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen die Lage besonders attraktiv für Familien. Einkaufsmöglichkeiten und Angebote des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar, sodass alle wichtigen Einrichtungen des Alltags gut zugänglich sind. Die Nachbarschaft ist freundlich und gepflegt, die Straßen ruhig, und dennoch profitieren Sie von einer hervorragenden Verkehrsanbindung durch

die nahegelegene Autobahn, die schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte ermöglicht. Für Freizeitaktivitäten bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten: Wander- und Radwege, Grünflächen und Erholungsgebiete liegen in direkter Nähe und laden zu Aktivitäten in der Natur ein. So verbindet diese Lage Ruhesphäre und Wohnkomfort mit idealen Bedingungen für den Alltag und Pendler.

- Provision:** Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch die Beauftragung der Maklertätigkeit in Textform (z.B. E-Mail mit Bestätigung der gewünschten Inanspruchnahme) zustande. 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 regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) jeweils in Höhe von 3 % zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils geltender Höhe, derzeit also insgesamt 3,57 % des Kaufpreises einschließlich Umsatzsteuer bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Immobilien-Partner-Saarland GmbH und ggf. deren Beauftragte erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB). Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.
- Anmerkung:** Die von uns gemachten Informationen beruhen auf Angaben des Verkäufers bzw. der Verkäuferin. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Ein Zwischenverkauf und Irrtümer sind vorbehalten.
- AGB:** Wir weisen auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen hin. Durch weitere Inanspruchnahme unserer Leistungen erklären Sie die Kenntnis und Ihr Einverständnis.



Eingangsbereich



Wohn- Essbereich EG



Wohn- Essbereich EG



Küche EG



Küche EG



Badezimmer EG



Terrasse/Seitenansicht



Garten



Treppenaufgang OG



Flurbereich OG



Zimmer mit Ankleidezimmer oder Büro OG



Ankleidezimmer/Büro



Zimmer mit Zugang zum Duschbad OG



Duschbad OG



Zimmer OG



Garten



Garten



Garten/Gartenhaus



Rückansicht/Garten



Seitenansicht



Seitenansicht



Straßenansicht



Erdgeschoss



Obergeschoss

