

# Exposé

## Einfamilienhaus in St. Wendel

### Blick über Innenstadt - 301m<sup>2</sup> Wohnfläche



Objekt-Nr. **OM-319413**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **549.000 €**

Ansprechpartner:  
Weishaar

Am Schlaufenglan 33  
66606 St. Wendel  
Saarland  
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	900,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.02.2025
Etagen	3	Zustand	keine Angaben
Zimmer	12,00	Garagen	2
Wohnfläche	301,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus steht in der Strasse "Am Schlaufenglan" in St. Wendel. Es handelt sich um ein Einfamilienhaus (300qm Wohnfläche, 12 Zimmer, 3 Bäder, 900m<sup>2</sup> Grundstück). Es wurde in 3 Wohnungen aufgeteilt, zwei davon sind nach Kauf sofort beziehbar und können auch wieder einfach zusammengelegt werden.

Die größte Wohnung besteht aus 4 ZKB, Gäste WC nebst Wintergärten. Ihr größter Raum ist etwa 50m<sup>2</sup> groß. Jede der Wohnungen hat einen Bereich im angebauten turmartigen Erker - von dessen Obersten Etage man sehr gut über die Innenstadt blicken kann.

Das Haus hat eine Gaszentralheizung - zwei Garagen, einen 3x6m Pool, der aktuell zur Gartenbewässerung dient. Der Südbalkon hat eine Fläche von ca. 15m<sup>2</sup>.

Das Haus ist wegen der Aufteilung in drei Wohnungen sogar als Kapitalanlage denkbar, ursprünglich jedoch als Einfamilienhaus konzipiert.

## Ausstattung

Fliesen, Badeinrichtung, Küchen, Deckenverkleidung, Einbauschränke sind aus dem Baujahr (1991). Die Heizung wurde vor 5 Jahren gegen eine Neue (Erdgas) ausgetauscht.

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Wintergarten

## Lage

Die nähere Umgebung ist durch individuelle Einfamilienhäuser und die Nähe zur Innenstadt aber auch die Nähe zu Wald und Wiesen geprägt. Vor dem Haus ist kaum Strassenverkehr, da es sich um eine Sackgasse mit wenigen Häusern handelt.

St. Wendel ist eine Kreisstadt mit regional überdurchschnittlich hohem Bruttosozialprodukt und guten Möglichkeiten zum Einkaufen, Sport treiben (u.a. Tennis, Golf, Wassersport am Bostalsee).

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	98,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Küche Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG



Bad DG

# Exposé - Galerie



Einbauschränk OG

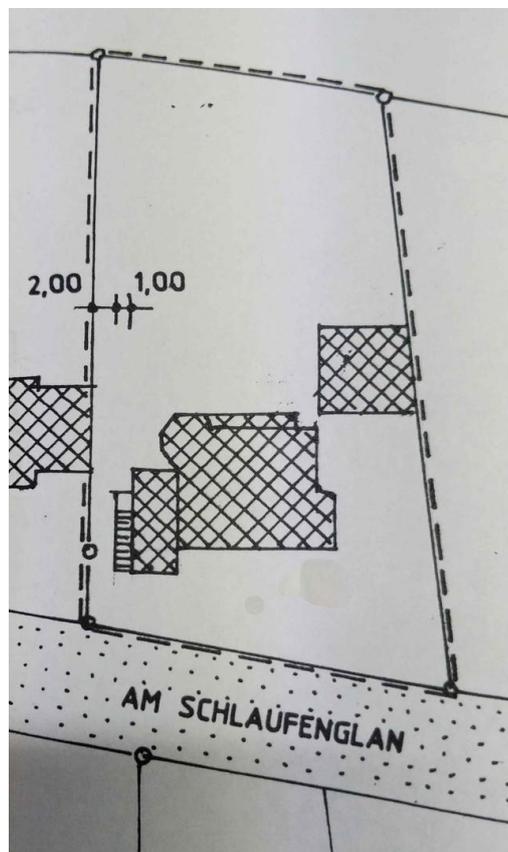


Wohnzimmer DG

# Exposé - Galerie



Wohn/Esszimmer OG



Lageplan

# Exposé - Galerie

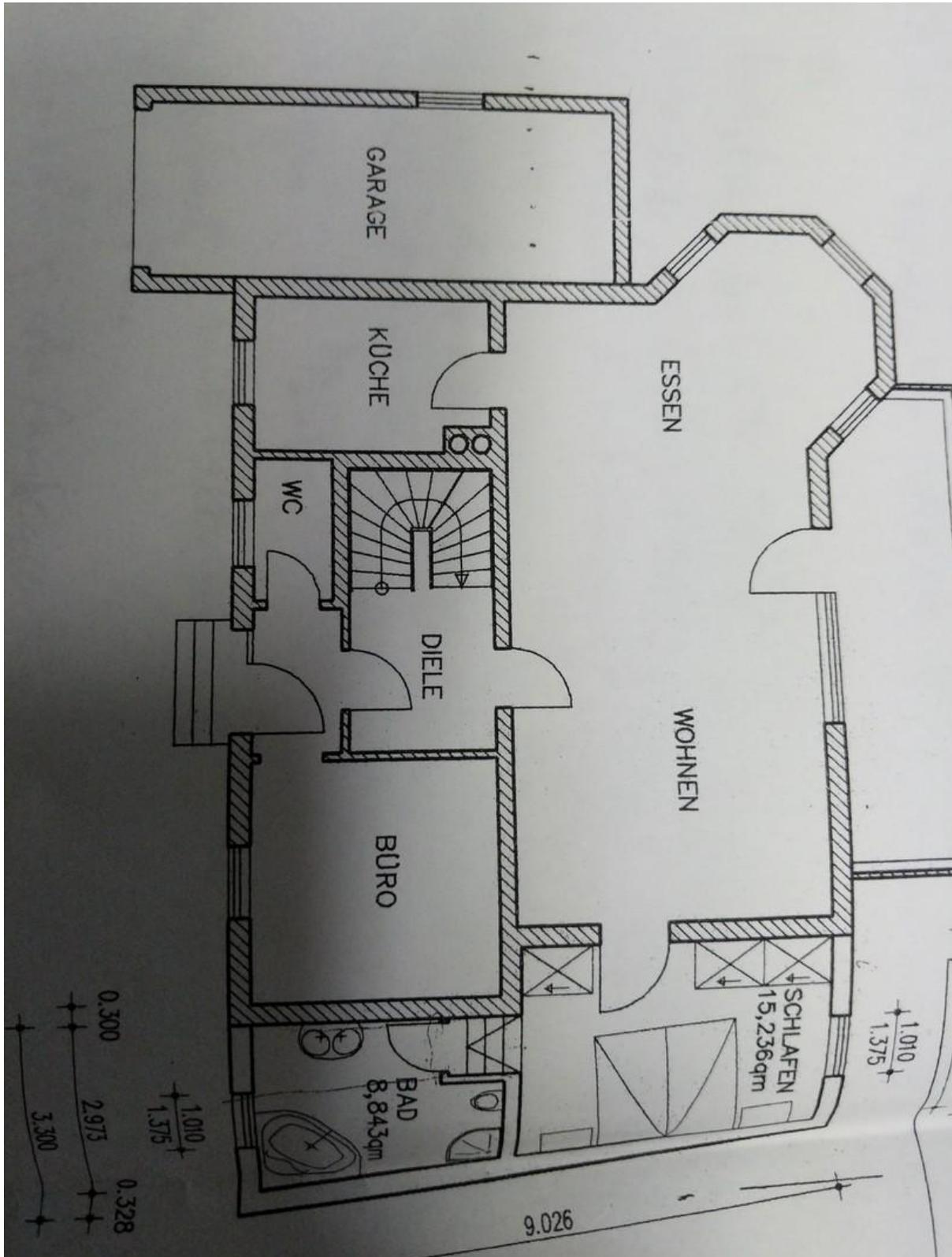


Wintergarten nach Süden



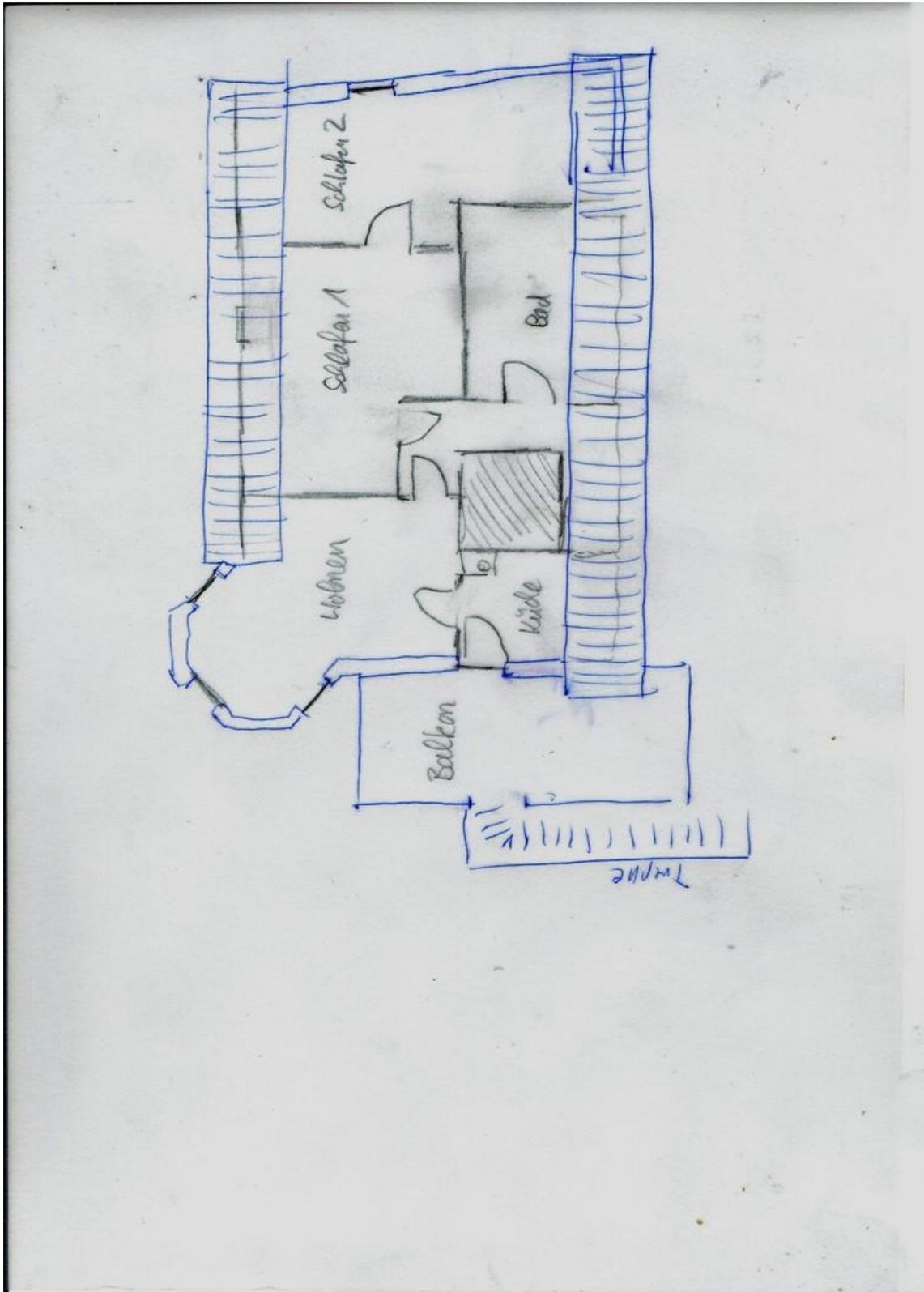
Südbalkon

# Exposé - Grundrisse



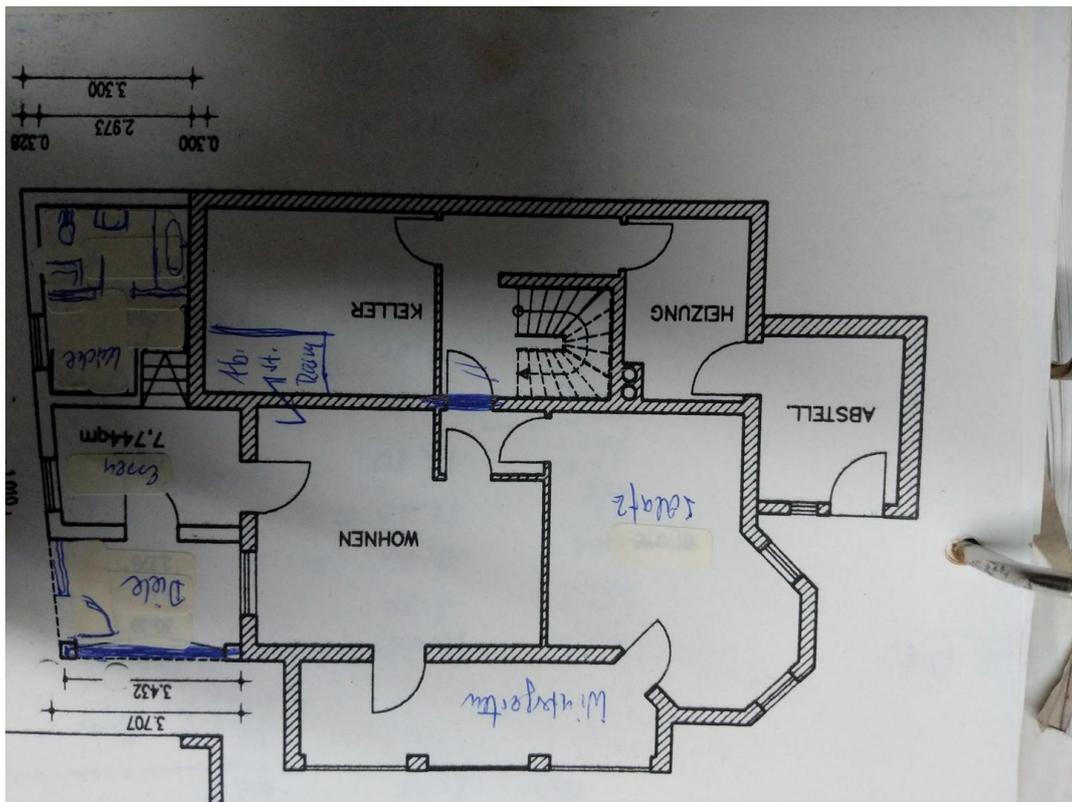
Grundriss Wohnung OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung DG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung UG