

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Wiebelskirchen

**Schönes 2 Familienhaus in toller unverbaubarer  
Waldrandlage!**



Objekt-Nr. **OM-323252**

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **379.000 €**

Ansprechpartner:  
Neu

66540 Wiebelskirchen  
Saarland  
Deutschland

Baujahr	1957	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	791,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	10,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	260,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Privatverkauf! Keine zusätzliche Provision!

Schönes gepflegtes 2 Familienhaus, mit 2 abgeschlossenen bzw. getrennten, großen Wohnungen ( sind als Eigentumswohnungen deklariert - ideal für die Großfamilien, Eltern und Kindern oder befreundete Ehepaare) und tollem Garten in direkter unverbaubarer Waldrandlage mit Terrasse, Gartenhaus und Pool! Eine Garage und 4 Stellplätzen runden das Gesamtpaket ab.

Die gut geschnittene Erdgeschosswohnung verfügt über knapp 100 qm, besitzt 1 Schlafzimmer, 1 Kinderzimmer, 1 riesiges Wohn-und Esszimmer mit großem Kachelofen, 1 Küche mit neuer Einbauküche (im Preis enthalten!) und einem behindert gerechten Bad mit Dusche und Anschlüssen für die Waschmaschine und den Trockner ( renoviert 2022)

Zusätzlich bietet diese Wohnung einen fast ebenerdigen Ausgang auf die überdachte Terrasse und in den Garten.

Die helle, freundliche Maisonette Wohnung in der 1.Etage + ausgebautes DG verfügt über insgesamt 162 qm, 4 Schlafzimmern mit Einbauschränken bzw. begehbare Kleiderschrank , 1 großes Wohnzimmer mit Kamin und Ausgang zum großen überdachten Balkon und direktem Zugang zum Garten, 1 Esszimmer, 1 große Küche mit schöner Einbauküche in U-Form ( im Preis enthalten) und 2 Bädern mit ebenerdiger Dusche und Whirlpoolbadewanne. Alle Zimmer verfügen über einen herrlichen Ausblick in den Garten bzw. Wald oder nach Wiebelskirchen.

Die Immobilie wurde stets instand gehalten, renoviert und gepflegt.

Die Vaillant Heizung und neue Heizkörper wurde Ende 2022 installiert

die Fassade wurde 2024 teilweise gestrichen. Das Dach ist von 2001 und die Fenster (DG) von 2009 . die Fenster sind doppelt verglaste Metallfenster mit Rolläden.

Die Maisonette Wohnung wurde 2023 teilweise renoviert.

## Ausstattung

Die Wohnungen verfügen beide über einen Kachelofen bzw. Kamin . Die Bäder sind mit ebenerdigen Duschen und Whirlpoolbadewanne ausgestattet. In beiden Wohnungen befinden sich Einbauküchen in U-Form . Ausserdem befindet sich noch eine Sauna im Haus. Der wunderschöne Garten mit Süd/West Ausrichtung verfügt über einen schönen Pool 6 x 12 m , Gartenhaus mit Terrasse , kleinem Teich und einer zusätzlichen Terrasse von 50 qm . Der große Balkon in der 1.Etage wird durch 2 elektrische Markisen beschattet. Eine große Garage und 4 Stellplätze runden das Gesamtpaket ab.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Kamin

## Lage

Hervorzuheben ist auch die wunderschöne Lage der Immobilie -

Anliegerstrasse in Wiebelskirchen, in Waldrandlage mit direktem Zugang zu den Wanderwegen rund um den Eberstein, trotzdem fußläufig zu Kindergärten, Schulen, Ärzten und Geschäften.

Auch hat man über den Rombachanstieg schnellen Anschluss zu den Autobahnen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	225,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



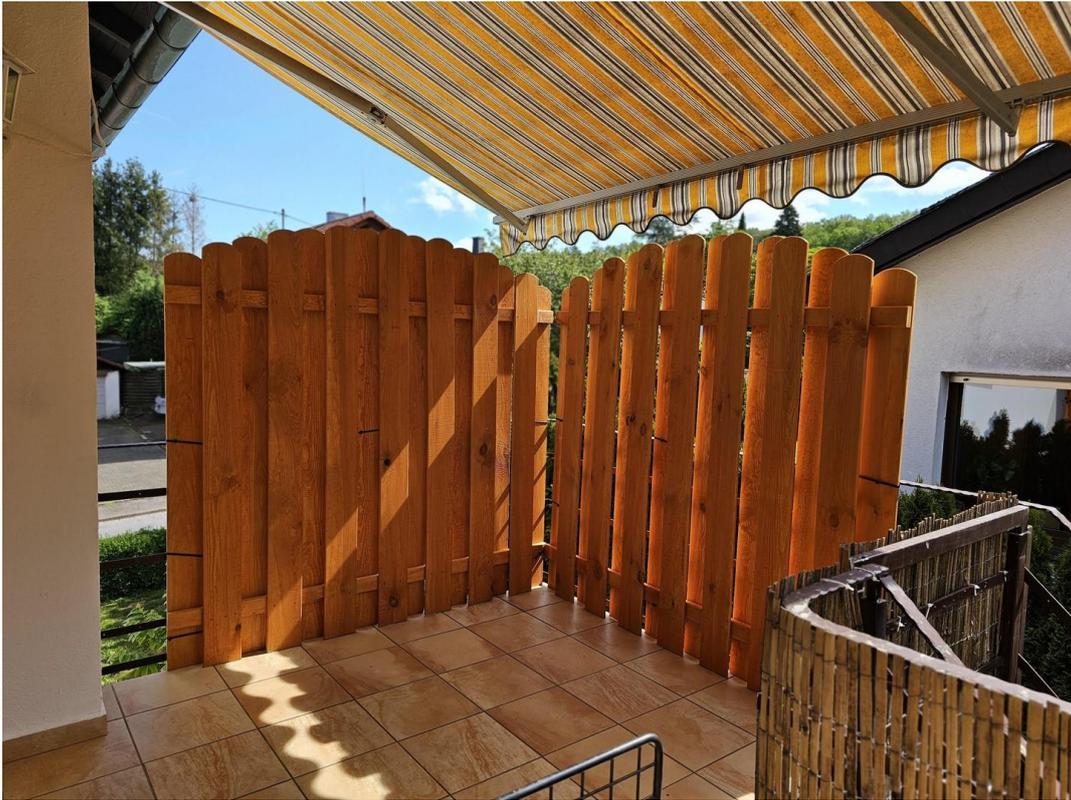
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



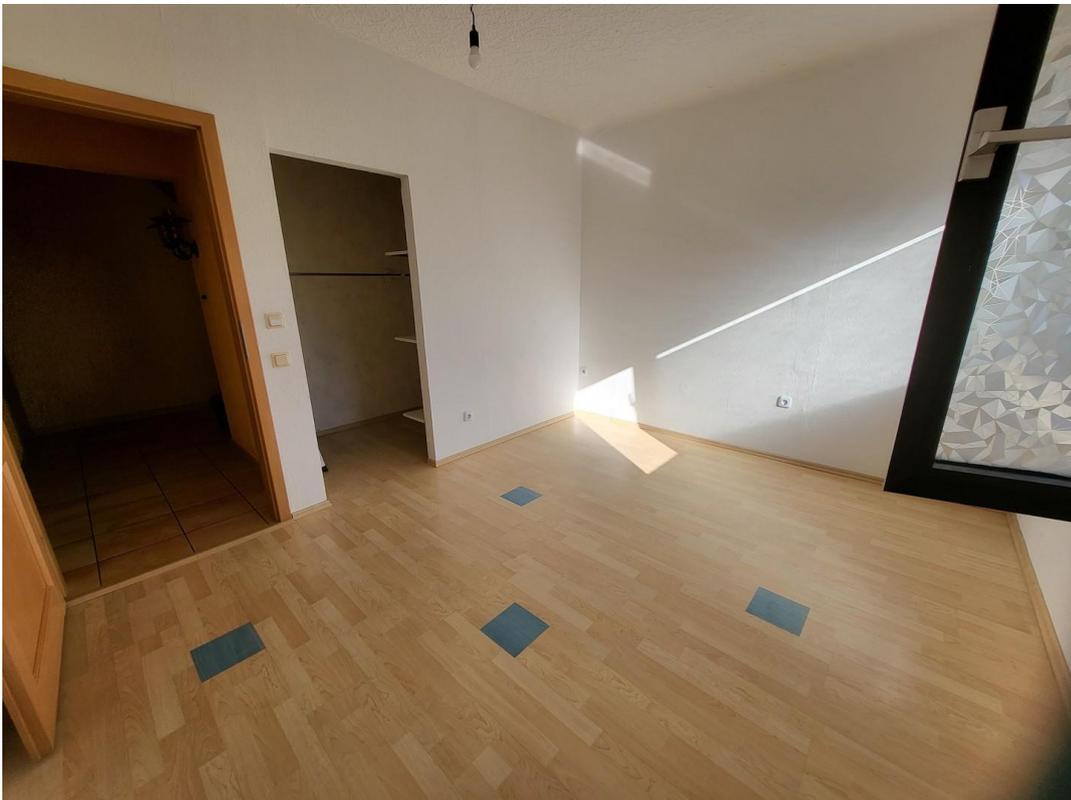
# Exposé - Galerie



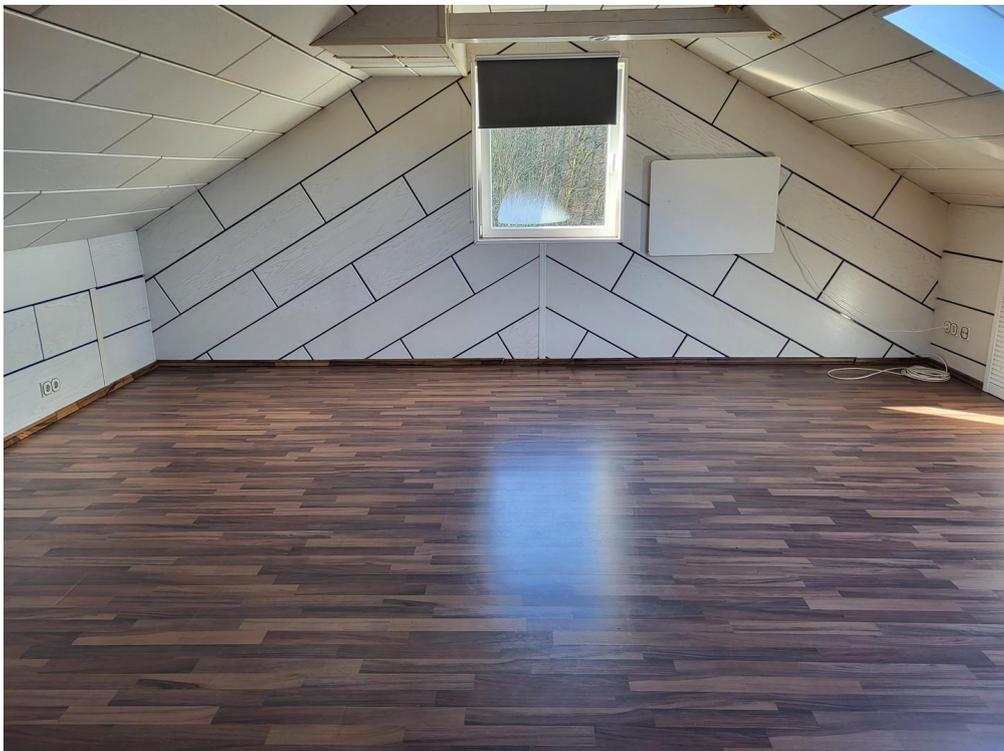
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

