

# Exposé

## Einfamilienhaus in St.Wendel

### Freistehendes 1 FH in St.Wendel / Niederlinxw. mit Baugrundstück



Objekt-Nr. **OM-327850**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **289.000 €**

66606 St.Wendel  
Saarland  
Deutschland

Baujahr	1929	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.114,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	135,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Freistehendes, gepflegtes 1 FH in St.Wendel / Niederlinxweiler (Bj.1929) mit beheiztem KG (Partyraum, Waschküche, Abstellräume, alle mit erneuerten Fernstern), EG (möblierte Küche, WZ mit schließbarer Verbindung zu angrenzendem Ess- oder Arbeitszimmer, WC), OG (Bad, 3 Zimmer), ausbaubares Dachgeschoss mit 4 Dachfenstern). Grundfläche je Geschoss 80 qm, ca. 135 qm Wohnfläche ohne Dach & Keller.

Großes Grundstück (1114 m<sup>2</sup>) inklusive Baugrundstück mit genehmigter Bauvoranfrage für ein zweites Haus.

Damit geeignet z.B. als Mehrgenerationen- bzw. Mehrfamilienprojekt oder für kleines Gewerbe.

## Ausstattung

Was unsere Villa so besonders macht: Hochwertige moderne Haus- und Kellertür, ansprechende historische, z.T. verglaste Innentüren, gepflegter Parkettboden im WZ, charmantes Treppenhaus mit original Eichenholztreppe, zukunftssichere Gasheizung mit besten Abgaswerten. Atmungsaktives, hausklimafreundliches Sandsteinmauerwerk.

Auf dem Grundstück befindet sich eine Terrasse mit fest installiertem Pavillon und abnehmbarem Sonnendach, eine kleine Pergola, ein Geräteschuppen, drei kleine sowie eine große Wiese, die zu unterschiedlichen Zwecken genutzt und gestaltet werden können.

### **Fußboden:**

Parkett, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Für einen virtuellen Rundgang kopieren Sie die URL <https://we.tl/t-v5XDmzZmhb> in Ihren Browser.

Theoretisch wäre das Grundstück mittig der Längsachse teilbar und ein zweites Haus gegenüber dem bestehenden mit einer Grundfläche von mind. 10x10 m möglich (genehmigte Bauvoranfrage) - siehe unter Grundrisse.

## Lage

St.Wendel Ortsteil Niederlinxweiler, ruhige Lage in Waldnähe

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	379,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



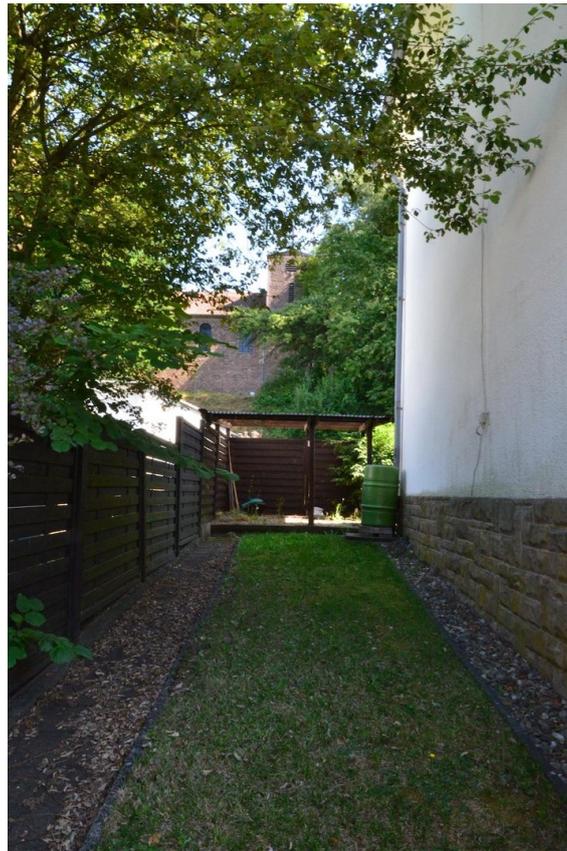
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Flur EG

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Flur OG



Bad

# Exposé - Grundrisse







# Exposé - Grundrisse

