

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wiebelskirchen

**TOP-Wohnhaus mit ELW - wie Neubau - mit Balkon,  
Terrasse, Garten, Garage !!!**



Objekt-Nr. OM-290272

### Einfamilienhaus

Verkauf: **469.000 €**

Ansprechpartner:  
Hr. Hoffmann

66540 Wiebelskirchen  
Saarland  
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	364,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Zimmer	7,00	Schlafzimmer	6
Wohnfläche	184,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Nutzfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Erstbezug - TOP-Wohnhaus mit ELW - mit Balkon, Terrasse, Garten, Garage !!!

Das besonders attraktive Wohnhaus für die Familie - oder als Mehrgenerationenhaus mit einer Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten - Ihre Ideen sind gefragt, direkt einziehen und wohlfühlen !!!

NEUBAU-Situation - in 2023 / 2024 kernsaniert - hochwertige Ausstattung.

Fast alles NEU !!!

Dach, Fassade, Fenster, Türen, Elektrik, Anschluss und Leitungen für Wasser / Abwasser / Heizung, Rolladen, Bodenbeläge, Raumaufteilung, Bäder, Terrasse, Balkon/Loggia, Garage, energetische Dämmung, Drainagen, etc.

Ruhige Wohnlage - angrenzende Spielstraße

7 Zimmer - 2x Küche - 3x Bad - G-WC - Balkon /Loggia - Terrasse - Garten - Garage

Wohnfläche ca. 181 m<sup>2</sup>

zus. Nutzfläche - UG / Keller ca. 40 m<sup>2</sup>

zus. Terrasse ca. 44 m<sup>2</sup> (teil überdacht)

zus. Dachboden - Ausbaureserve ca. 30 m<sup>2</sup>

zus. Garage - ca. 17 m<sup>2</sup>

Etagen-Aufteilung UG - EG - OG - DG wie folgt:

UG

mit Einliegerwohnung o. Büro o. Gewerbe (z.B. Kosmetik & Podologie & Wellness, etc.)

mit separatem Eingang (Tür mit Mehrfachverriegelung) - mit Küchenanschluss

mit direktem Ausgang zur Terrasse / Garten / Garage

mit Bad (Dusche, WC, Waschbecken mit Unterschränk)

mit Wasch- und Trockenraum

mit Abstellraum und dem großzügigen Heizungsraum

EG

mit Eingangsbereich / Flur

mit Gäste-WC (mit Fenster, WC, Waschbecken mit Unterschränk)

mit großem Wohnzimmer (ca. 32 m<sup>2</sup>) - offen zum Küchenbereich hin

mit Ess- und Küchenbereich (mit direktem Zugang zum Balkon- / Loggia-Bereich)

mit Schlafzimmer (mit direktem Zugang zum Balkon- / Loggia-Bereich)

mit Tageslichtbad (mit Regen-Dusche, Waschbecken mit Unterschränk)

Treppe mit Zugang zum UG

Treppe mit Zugang zum OG

OG

mit Diele - Flur - mit Platz für 2 große Wandschränke (als Garderobe / Ankleidebereich)

mit Tageslichtbad (mit Regen-Dusche, WC, Waschbecken mit Unterschrank)

mit Schlafzimmer-2

mit Schlafzimmer-3

mit Schlafzimmer-4

mit Schlafzimmer-5

DG

mit weiterer Ausbau-Reserve (für Zimmer / Büro / Hobby) - Dach neu - Decke gedämmt !!

Garage:

Kernsaniert - gefliest – mit neuem Dach (Sandwich-Dämmung) - mit Fenster

Sectional-Garagentor (mit E-Antrieb - Handsender)

Vorderer Bereich der Garage wurde neu gepflastert - mit Drainage

## **Ausstattung**

Sonstiges:

Wärmeschutz-Fenster mit 3-fach-Verglasung

Alu-Wärme-Schallschutz-Rolläden mit E-Antrieb

Bodenbelag - hochwertige Fliesen, Laminat, Vinyl

Moderne Deckengestaltung im Bereich Küche, Wohn- und Esszimmer

mit indirekter Deckenbeleuchtung (mit Farbwechselfunktion)

Treppe zum OG wurde komplett bearbeitet (mit Liebe zum Detail)

Garage incl. Sectionaltor (mit E-Antrieb)

Türöffner mit Kamera-Funktion

Haustür und Nebeneingangstür (im UG) als Sicherheitstür (mit Sperrbügelschloss)

VAILLANT-Gas-Zentralheizung und zudem - DE DIETRICH Festbrennstoff-Allesbrenner

Energieausweis:

Energiebedarfsausweis

Wesentliche Energieträger: Erdgas - zusätzlicher Allesbrenner vorhanden

Endenergiebedarf: 87,10 kWh(m<sup>2</sup>\*a)

Energieverbrauch für Warmwasser enthalten

Energieeffizienzklasse: C

Ausstellungsdatum: 22.02.2024

Gültig bis: 22.02.2034

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

**Lage**

66540 Wiebelskirchen - als größter Stadtteil von Neunkirchen und ist als Wohnort sehr gefragt - verfügt über eine ausgeprägte eigene Infrastruktur mit stetigem Wachstum. Im sanierten Ortskern befinden sich zahlreiche Fachgeschäfte und Einkaufsmärkte. Ärzte, Apotheken, Schwimmbad, Kita, Schulen und die angrenzende Naturlandschaft für Erholung und Hobby sind in wenigen Minuten zu erreichen. Die gute Anbindung zur Autobahn A6 und A8 sowie die Erreichbarkeit mit Bus und Bahn unterstreicht die besonders interessante Wohnlage.

**Infrastruktur:**

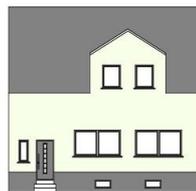
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	87,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Vorwände



Obergeschoss



Erdgeschoss

TOP-Wohnhaus  
Kernsaniert - Erstbezug !!  
66450 NK-Wiebelskirchen



Untergeschoss



Rückseite

Plan

# Exposé - Galerie



EG-Küche



EG-Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



EG-Schlafzimmer



EG-Wohnen-Essen

# Exposé - Galerie



EG-Dusche



EG-Bad

# Exposé - Galerie



Balkon / Loggia



EG-Gäste-WC

# Exposé - Galerie



OG-Flur / Ankleide



OG-Bad



OG-Zimmer-1

# Exposé - Galerie



OG-Zimmer-2



OG-Zimmer-3

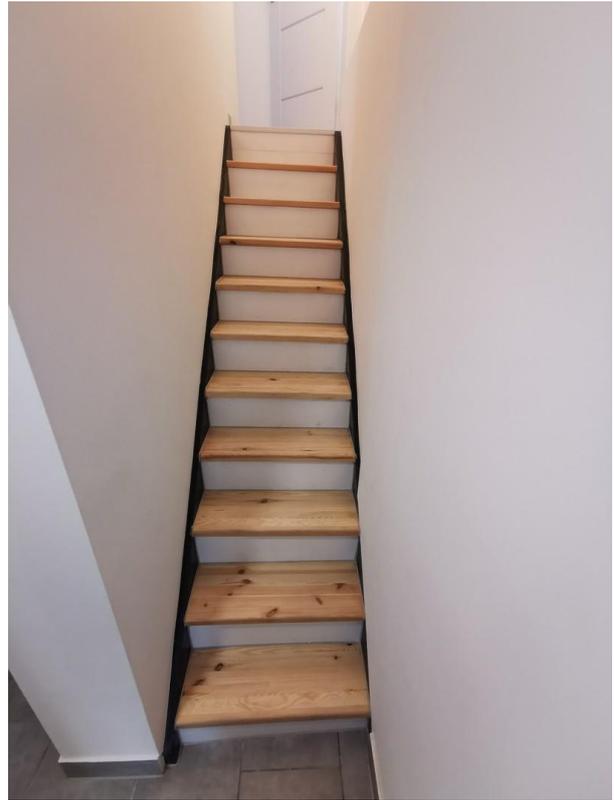


OG-Zimmer-4

# Exposé - Galerie



UG-Bad



Zugang-UG



UG-Zimmer-Hobby-Büro

# Exposé - Galerie



UG-Zimmer

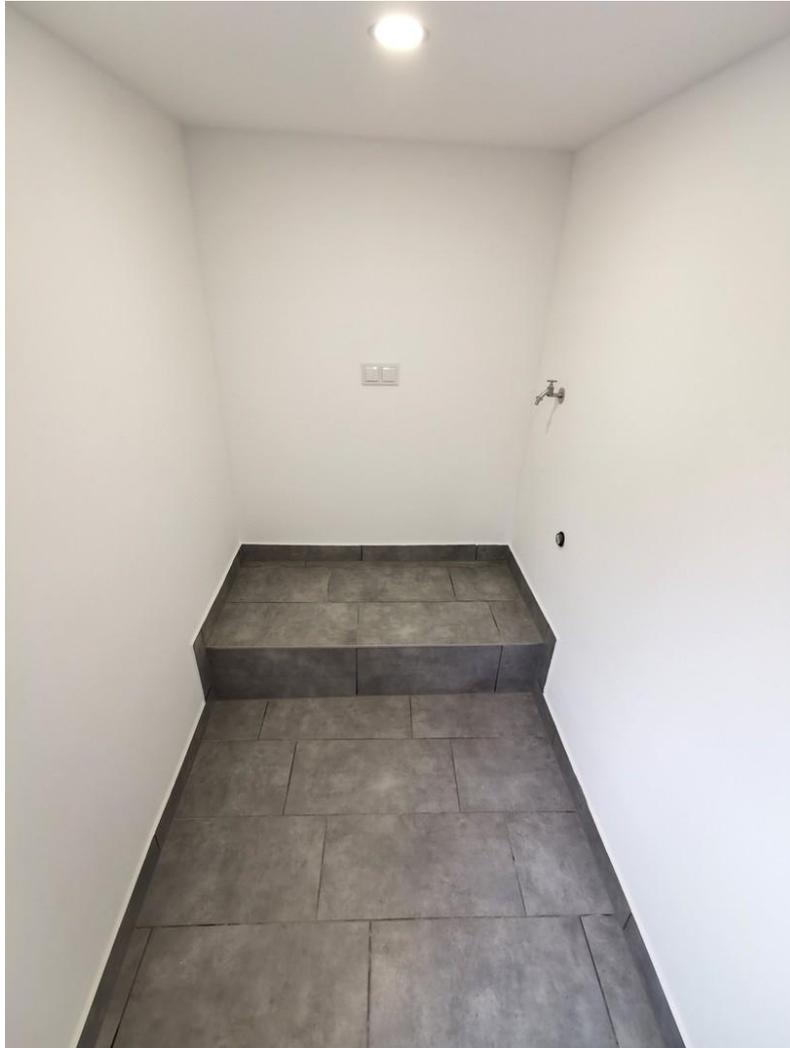


UG-Flur



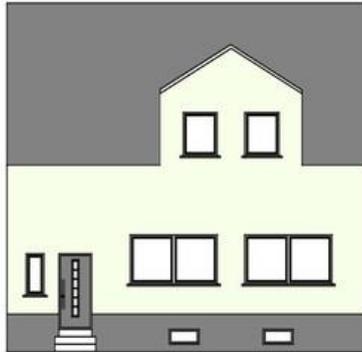
UG-Waschraum

# Exposé - Galerie



UG-Waschraum

# Exposé - Grundrisse



Vorderansicht

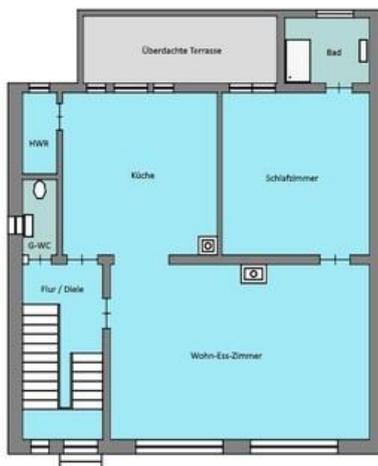
TOP-Wohnhaus  
Kernsaniert - Erstbezug !!  
66450 NK-Wiebelskirchen



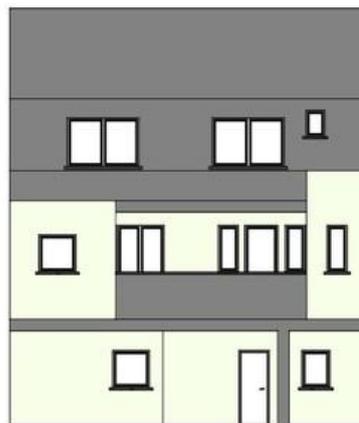
Obergeschoss



Untergeschoss



Erdgeschoss



Rückseite

Plan