

# Exposé

## Einfamilienhaus in Nonnweiler

**Kernsaniertes EFH (EH55) mit 980 m<sup>2</sup> Grundstück & Top-Anbindung (A1/A62) - einziehen statt renovieren**



Objekt-Nr. OM-445516

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **369.000 €**

66620 Nonnweiler  
Saarland  
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	985,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Garagen	1
Zimmer	5,00	Stellplätze	2
Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Holzpellets		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einziehen, wohlfühlen und langfristig sparen:

Dieses 2022 kernsanierte Einfamilienhaus verbindet modernes Wohnen mit hoher Energieeffizienz (Effizienzhaus 55) und einem großzügigen Grundstück – ideal für Familien oder alle, die Ruhe suchen, ohne auf eine gute Anbindung zu verzichten.

In ruhiger Randlage von Sitzerath gelegen, erreichst du die Autobahnen A1 und A62 in wenigen Minuten – perfekt für Pendler in Richtung Trier, Saarbrücken oder Kaiserslautern.

Eckdaten

Kaufpreis: 369.000 €

Wohnfläche: ca. 140 m<sup>2</sup>

Grundstück: ca. 985 m<sup>2</sup> (eben & großzügig)

Zimmer: 5

Baujahr: 1958 – kernsaniert 2022

Energiestandard: Effizienzhaus 55

Heizung: moderne Pellet-Zentralheizung

Verkauf: privat & provisionsfrei

Highlights

- ✓ Einziehen statt renovieren – umfassende Kernsanierung in 2022
- ✓ Energieeffizient (EH55) – nachhaltig & niedrige laufende Kosten
- ✓ Großes Grundstück – ideal für Familie, Garten & Freizeit
- ✓ Helle, gut geschnittene Räume mit moderner Ausstattung
- ✓ Ruhige Lage ohne Durchgangsverkehr
- ✓ Schnelle Anbindung an A1 & A62 – ideal für Pendler

Aufteilung

Im Erdgeschoss bildet der helle Wohn- und Essbereich den zentralen Lebensmittelpunkt des Hauses – offen, freundlich und ideal für gemeinsames Wohnen.

Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Büro, Gästezimmer oder Kinderzimmer nutzen lässt, sowie ein modernes Duschbad.

Im Dachgeschoss stehen drei weitere Zimmer sowie das Hauptbad zur Verfügung – perfekt für Familien, Homeoffice oder individuelle Nutzungskonzepte.

Zusätzlichen Stauraum bieten Keller und Dachboden. Eine neue Garage ist ebenfalls vorhanden.

## Ausstattung

Zustand & Ausstattung:

Das Haus wurde 2022 umfassend kernsaniert und befindet sich in einem modernen, sofort bezugsfertigen Zustand:

- Dach inklusive Dämmung erneuert

- Fassade gedämmt
- Elektrik und Leitungen vollständig neu
- Dreifach verglaste Fenster
- Elektrische Rollläden
- Effiziente Pelletheizung (unabhängig von Gas/Öl)

Kein Renovierungsstau – einfach einziehen und wohlfühlen.

#### Außenbereich

Das großzügige, ebene Grundstück bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten:

Ob Garten, Spielbereich für Kinder oder individuelle Gestaltungsideen wie Terrasse oder Freizeitfläche – hier ist ausreichend Platz vorhanden.

Die vorbereitete Terrasse kann nach eigenen Vorstellungen fertiggestellt werden.

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad

## **Lage**

Ruhige und naturnahe Randlage in Sitzerath (Gemeinde Nonnweiler) mit hohem Erholungswert – ideal für alle, die entspannt wohnen möchten.

Gleichzeitig ist die Infrastruktur im Alltag hervorragend:

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Grundschule, Apotheke und ärztliche Versorgung befinden sich in einem Umkreis von max. 5 km und sind schnell erreichbar.

Besonders hervorzuheben ist die sehr gute Verkehrsanbindung:

Die Autobahnen A1 und A62 sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen kurze Wege in Richtung Trier, Saarbrücken oder Kaiserslautern.

Eine seltene Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und alltagstauglicher Erreichbarkeit.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	123,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



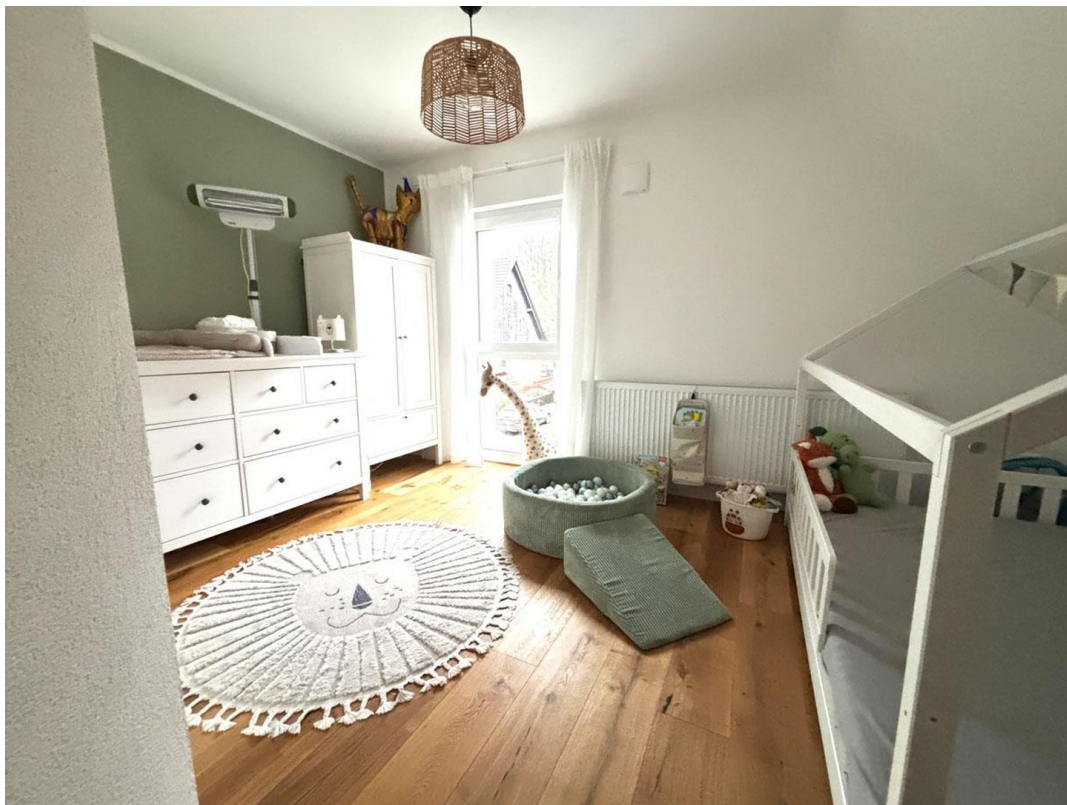
Frontansicht

# Exposé - Galerie



Hauptbad

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Gästebad



Rückansicht

# Exposé - Galerie



Grundstück