

Objektvideo 

PRIVATVERKAUF

Stilvolles Wohnen
mit Weitblick

Hier beginnt das Gefühl
von **Zuhause**.

WILLKOMMEN

in Ihrer neuen **Wohnoase**

in Ihrem **Glück im Grünen**

in Ihrer **besten Kapitalanlage**

in Ihrem **Eigenheim mit Fernblick**

in Ihrem **Hoch über dem Alltag**

in Ihrer großen Chance.



Glück im Grünen.





WOHNEN AUF HÖCHSTEM NIVEAU

Architektur, Technik & Natur in perfektem Einklang

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung beeindruckt durch seine klare Linienführung und moderne Holz-Skelettbauweise. Errichtet im Jahr 2014, präsentiert es sich in energieeffizienter Bauart (Klasse A) und bietet ein Wohngefühl, das Stil, Nachhaltigkeit und Funktionalität miteinander verbindet.

Mit einer **Wohnfläche von 244 m²** und insgesamt **311 m² Wohn- und Nutzfläche** überzeugt das Haus durch seine offene, lichtdurchflutete Raumgestaltung. Großzügige Fensterflächen öffnen den Blick in die grüne Hügellandschaft und schaffen eine fließende Verbindung zwischen Innen und Außen. Der unverbaubare Fernblick vermittelt ein Gefühl von Freiheit und Ruhe – ein täglicher Rückzugsort fernab des Trubels.

Das **970 m²** große **Hanggrundstück** ist durch aufwendig angelegte Trockenmauern und Terrassen in verschiedene Ebenen gegliedert. Dadurch entstehen idyllische Gartenbereiche, Sitzplätze und Freiflächen, die zum Entspannen, Gärtnern oder geselligem Feiern einladen.

Ein besonderes Highlight ist die **außergewöhnliche Nutzfläche in Form einer Halle**, welche sich auch als Garage eignet – mehr Werkstatt als Stellplatz. Mit einer Deckenhöhe von 3,28 m, Platz für bis zu vier Fahrzeuge und einer Statik die eine Hebebühne berücksichtigt, erfüllt sie die Wünsche von Automobilbegeisterten, Selbstständigen oder Hobbymechanikern gleichermaßen.

Die **Einliegerwohnung mit separatem Zugang** bietet zusätzliche Flexibilität – ob als Gästebereich, für den Teenager Nachwuchs, Büro oder zur teilweisen Vermietung. Gleichzeitig sorgt sie für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, ohne den privaten Wohnbereich zu beeinträchtigen.

Ausstattung & Highlights:

- Baujahr 2014, Energieeffizienzklasse A
- Hochwertige Holz-Skelettbauweise
- 244 m² Wohnfläche/311 m² Wohn- und Nutzfläche
- Einliegerwohnung mit eigenem Zugang
- 970 m² terrassiertes Hanggrundstück mit Natursteinmauern
- Traumhafter Weit- und Fernblick
- Großzügige Nutzfläche mit 3,28 m Deckenhöhe, Platz für 4 Fahrzeuge und Hebebühne
- Ruhige Lage in gepflegter Nachbarschaft
- Ideal für anspruchsvolle Paare, Freiberufler und Autoliebhaber

*Ein Objekt für Menschen,
die das Besondere suchen.*



DIE GEMEINDE NAMBORN

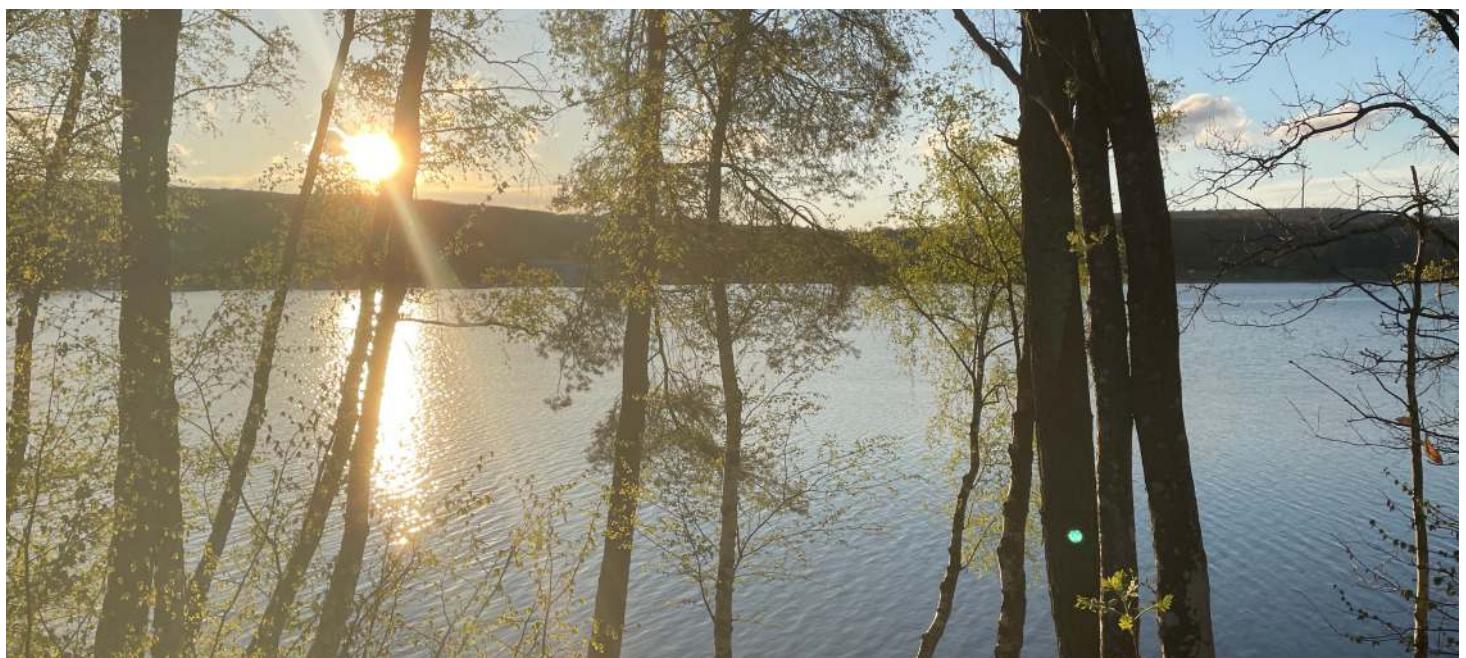
Ihre neue Heimat

Namborn ist eine charmante Wohn-Gemeinde im Herzen des **Landkreises Sankt Wendel** (Saarland) mit rund 7.300 Einwohnern, reizvoll gelegen in **waldreicher Hügellandschaft** zwischen den Flüssen Nahe und Blies im Naturpark Saar-Hunsrück.

Die Gemeinde bietet eine **hohe Lebensqualität**, eine **gute Verkehrsanbindung** mit Nähe zum Bostalsee (ca. 10 km) und zur Kreisstadt St. Wendel (ca. 7 km), sowie beste Erholungsmöglichkeiten durch vielfältige **Wanderwege und intakte Natur**. Die Infrastruktur ist **wohnortnah** und **familienfreundlich**.

Namborn eignet sich ideal für alle, die eine **naturahe Umgebung**, kurze Wege und eine **angenehme Dorfgemeinschaft** schätzen.

Natur pur.



DATEN & FAKTEN

Bruttoräuminhalte BRI:

2. UG WC / Abstellraum	$5,33 \times 2,03 \times 2,90$	31,40 m ³
UG & EG	$17,29 \times 5,49 \times 6,50$	617,00 m ³
	$7,18 \times 7,85 \times 2,90$	163,40 m ³
Terrasse	$3,79 \times 7,18 \times 2,28$	60,50 m ³

Wohn- und Nutzflächen WF / NF:

Erdgeschoss:

Windfang	$1,80 \times 2,65$	4,77 m ²
Hauswirtschaftsraum	$1,80 \times 2,65$	4,77 m ²
Büro	$3,00 \times 2,75$	8,25 m ²
Verteiler	$7,00 \times 1,60 + 2,40 \times 0,60$	12,64 m ²
Gästebad	$2,20 \times 1,70$	3,74 m ²
Schlafzimmer	$3,15 \times 2,90$	9,00 m ²
Badezimmer	$2,40 \times 2,50$	6,00 m ²
Ankleide	$3,00 \times 3,00$	9,00 m ²
Esszimmer / Küche	$6,30 \times 1,60 + 1,20 \times 1,60$	23,30 m ²

Nutzfläche:

Garage / Lager	$7,18 \times 9,35$	67,10 m ²
----------------	--------------------	----------------------

1. Untergeschoss:

Wohnzimmer	$16,45 \times 4,65$	76,50 m ²
Überdachte Terrasse	$3,75 \times 7,18$	26,90 m ²
Schlafzimmer	$3,40 \times 3,80$	12,92 m ²
Loggia	$1,60 \times 3,30$	5,28 m ²
Diele	$3,09 \times 1,45$	4,48 m ²
Bad	$2,30 \times 1,85$	4,25 m ²
Wohnküche	$4,14 \times 3,40 - 1,80 \times 0,60$	13,00 m ²

2. Untergeschoss

WC	$1,70 \times 1,70$	2,89 m ²
Abstellraum	$3,20 \times 1,70$	5,44 m ²
Aussenküche / Terrasse	$5,60 \times 4,00 \times 0,5$	11,20 m ²

Summe Wohnfläche

EG / 1UG / 2UG	244,30 m ²
----------------	-----------------------

Gesamte Wohn- und Nutzfläche

311,40 m ²

BAUBESCHREIBUNG

Innovativ – Energieeffizient – Nachhaltig

Der Bau ist eine reine **Holzskelett-Konstruktion** die in einen stark nach Süd-West abfallenden Hang auf **19 Stahlbeton-Einzelfundamenten** ge-gründet ist. Die primäre Holzkonstruktion (Stützen/Zangen/Deckenbalken) ist aus KVH bzw. Leimholz-Bindern gefertigt. Die Decke der Garage besteht aus einer hochwertigen 140 mm BSH Decke mit einer Verkehrslast von 1000kg/m². Ein Energieausweis der Energieklasse A mit 37,7 kWh pro Quadratmeter/Jahr liegt vor.

Fenster und Haustüren sind aus Schüco Aluminium Profilen der Serie AWS 75.1 3-fach verglast U-Wert 0,92 hergestellt. Die **über 2 Geschosse gehende Glasfassade** besteht aus einer tragenden Konstruktion Leimholzbindern 5/15cm und ist verglast mit Isolierglasscheiben in einer Schüco FW 50 Fassadenprofilen mit einem U-Wert ca. 1,0.

Das Dach

Das Flachdach ist mit einer im mittel **200 mm dicken Gefälledämmung auf bituminöser Dampfsperre** belegt und hat als Dachabdichtung eine Allwitra Dachbahn. Die Attika Abdeckung in anthrazit ist ein Alwitra Aluminiumblech. Eine 5 cm starke Bekiesung bildet den Abschluss des Dachaufbaus.

Die Technik

Die **low-tec Haustechnik** besteht lediglich aus einer **PV-Anlage** mit einer Leistung von 5,2 KW, einem **200 l E-Boiler**, einem **Holzofen** der Marke Wolke7 KW Hot Box und **Klimaanlagen** der Marken LG und Mitsubishi Heavy Industries.

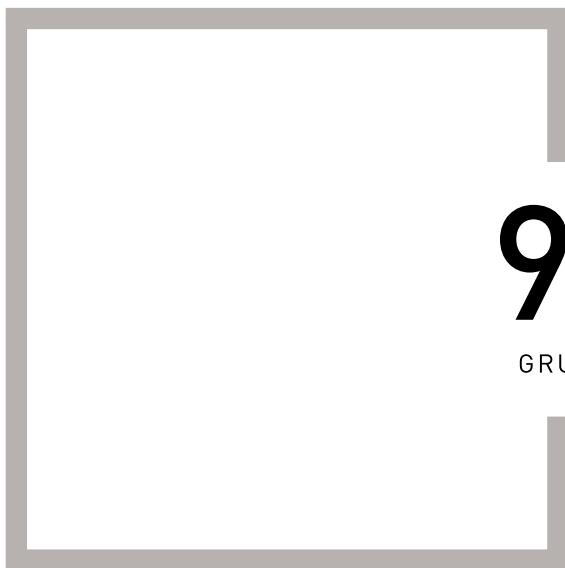
Der Wandaufbau

Alle Wohnraum-Aussenwände sind als **nichttragende Ständerkonstruktion** ausgeführt. Der Aufbau von Aussen nach Innen ist wie folgt:

- Lärchenschalung sägerau - 22 mm
- Ladung/Konterlattung Lärche 45 × 45 mm
- Holzfaserplatten 035 Stärke
- 40 mm Ständer KVH 60/160 mm
- Mineralwolle 035 - 160 mm
- OSB Lage (Dampfbremse) - 15 mm
- UK Fichte 40/50 mm
- Mineralwolle 035 - 50 mm
- Sichtschalung Fischte/Tanne - 18 mm

ALLES AUF EINEN
(AUS)BLICK





Rundum Ausstattung | Aussenküche | große Balkonflächen | schöne Aussenanlage Gartentoilette
Gäste Bad | Einbauküchen | Garage für bis zu vier Autos | sehr ruhige Lage | separate weitere
Wohnheit | viele interessante Möglichkeiten zur Aufwertung zu einer absoluten Luxus-Immobilie

Baujahr 2014



Hoch über dem Alltag

Sonne satt

Die bodentiefen Fenster in jedem Raum sorgen dafür, dass das gesamte Haus tagsüber sonnendurchflutet ist. Zudem genießen Sie zu jeder Stunde den einmaligen Ausblick.



Bretter, die die Welt bedeuten

Auch das Echtholzparkett in Wellenschliff, welches sich durch das gesamte Haus erstreckt, bringt den Bezug zur Natur in die eigenen vier Wände und erzeugt ein wohlig-warmes Ambiente.

Flexibilität durch Design

Die Skelletbauweise des Hauses kennt keine tragenden Wände. Ein Umbau ist so kostengünstig und effizient möglich.



VERTEILER

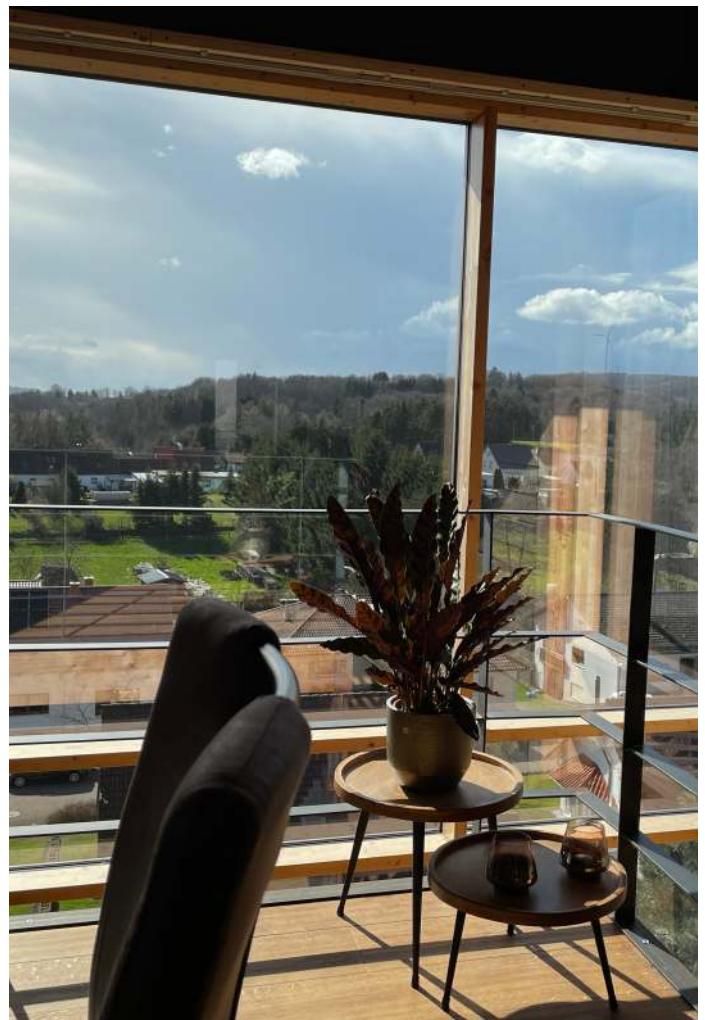
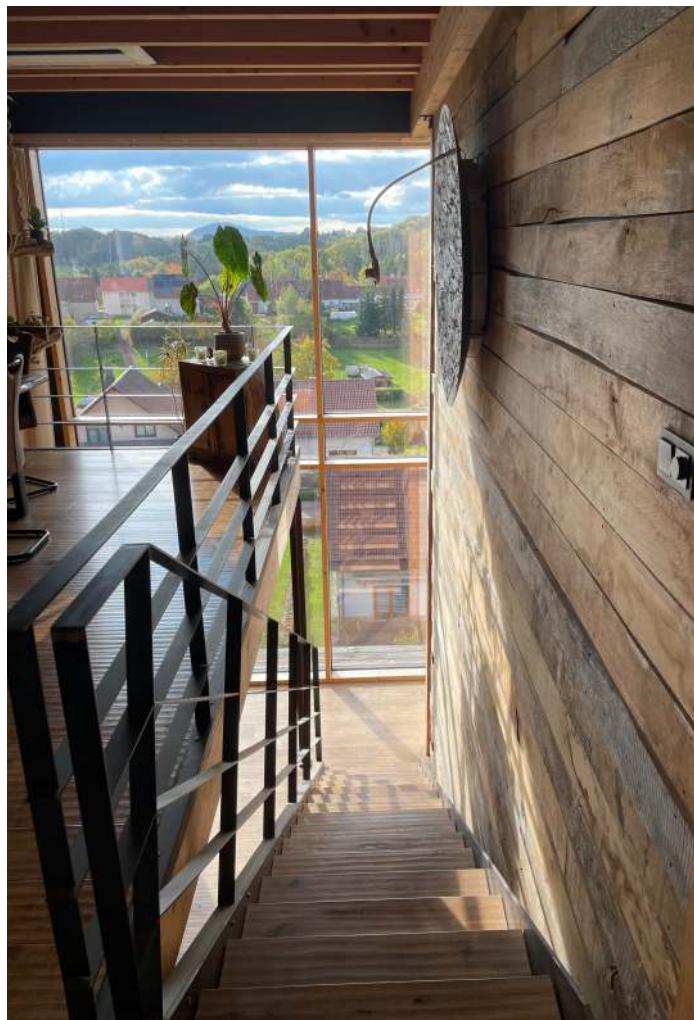
20,90 m²

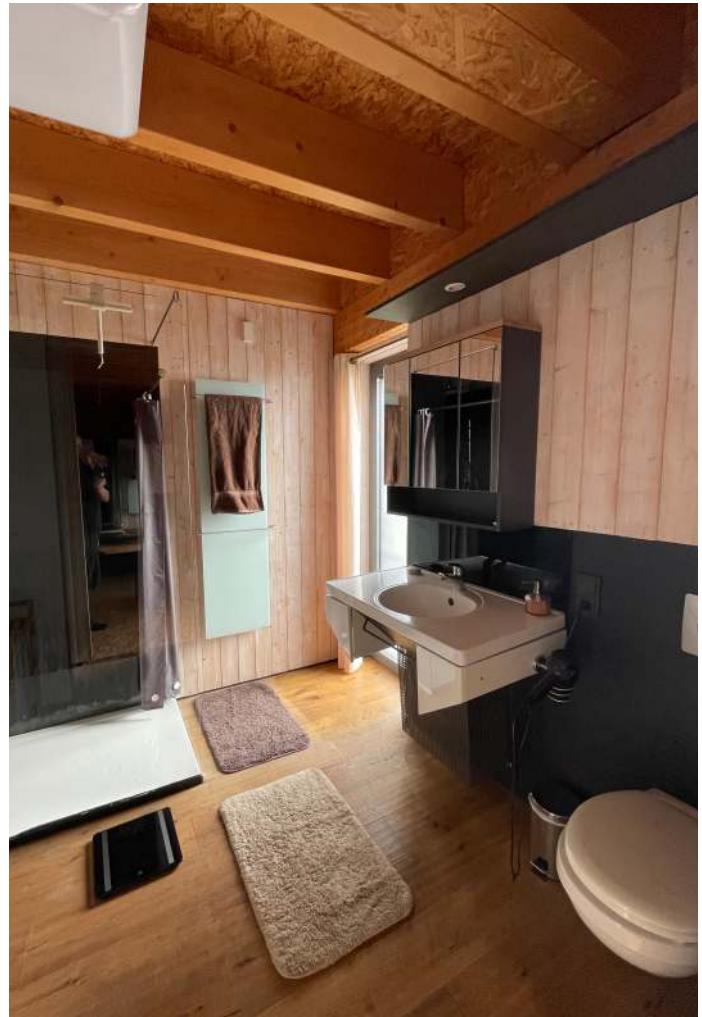




ESSZIMMER & KÜCHE 23,30 m²







ANKLEIDE
& BADEZIMMER 15,00 m²

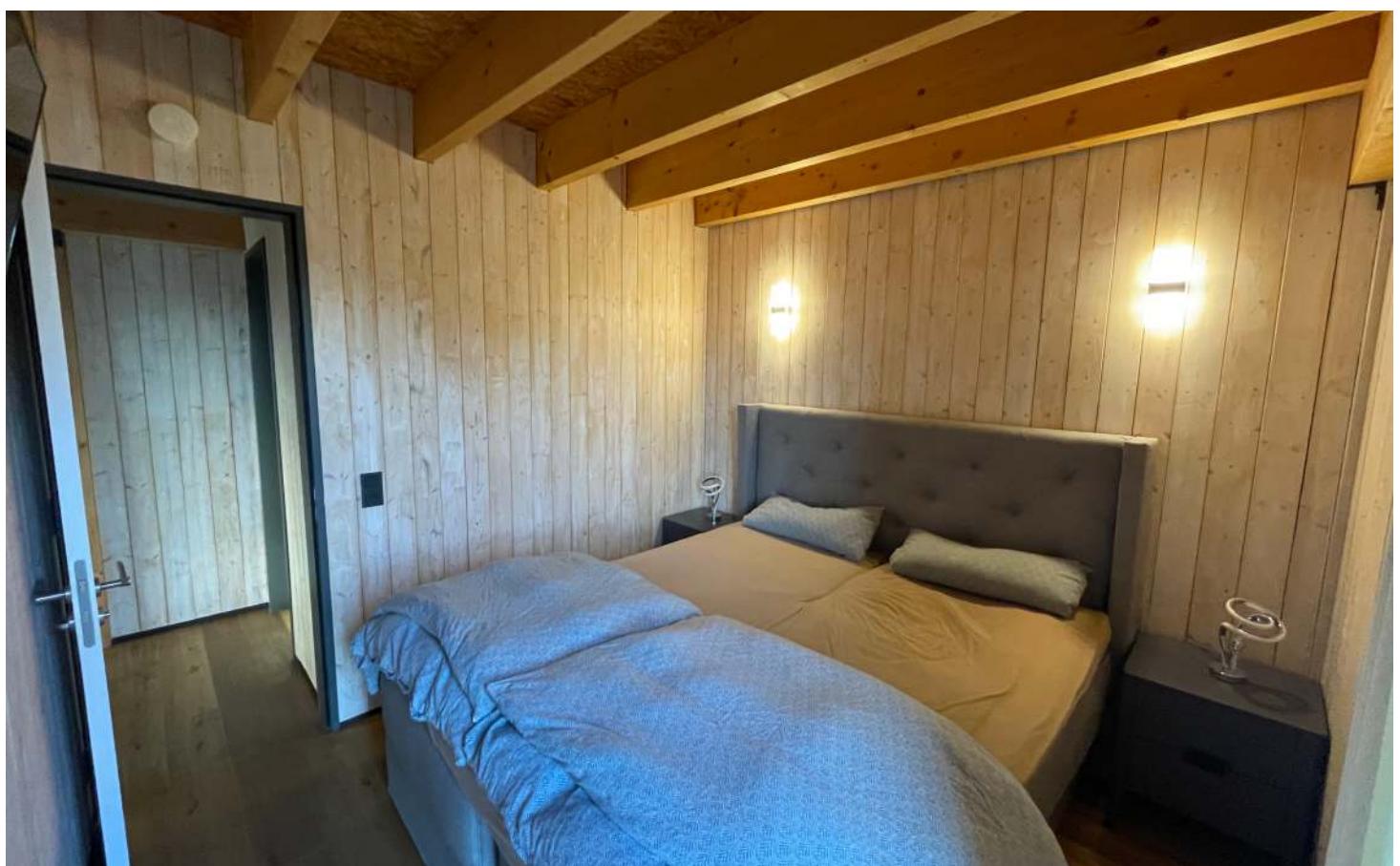
GÄSTEBA

3,74 m²



SCHLAFZIMMER

9,00 m²



WOHNZIMMER

76,50 m²





Wohnoase auf 76 m².



Videorundgang >

GÄSTEWOHNUNG

37,33 m²



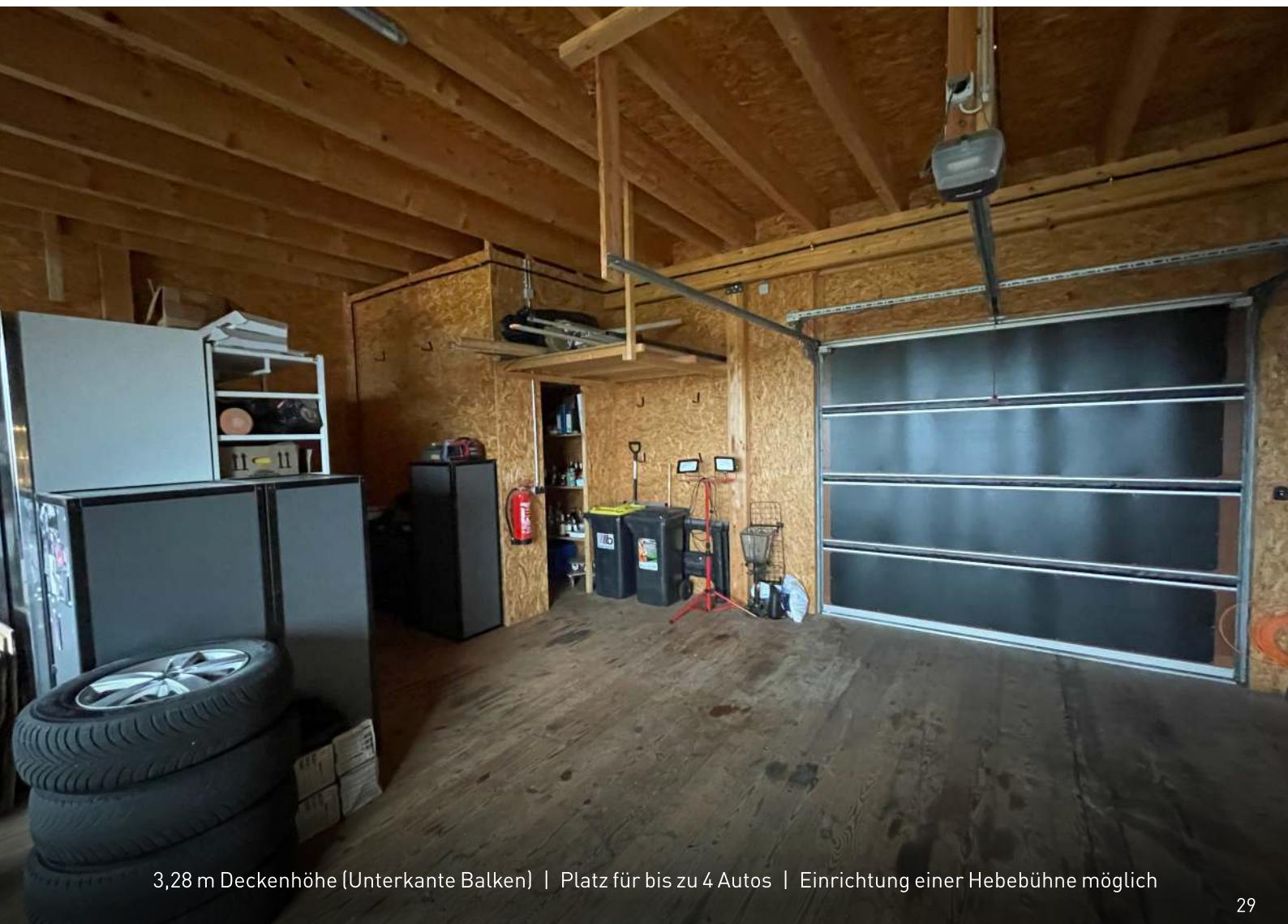




Die Einliegerwohnung eignet sich als Gästewohnung, für den Teenager Nachwuchs, als Einnahmequelle auf Airbnb oder einfach als abgetrennter Rückzugsort im eigenen Heim. Die ruhige Lage wird von Gästen stets lobend hervorgehoben.



GARAGE ODER LAGER 67,10 m²



TERRASSE

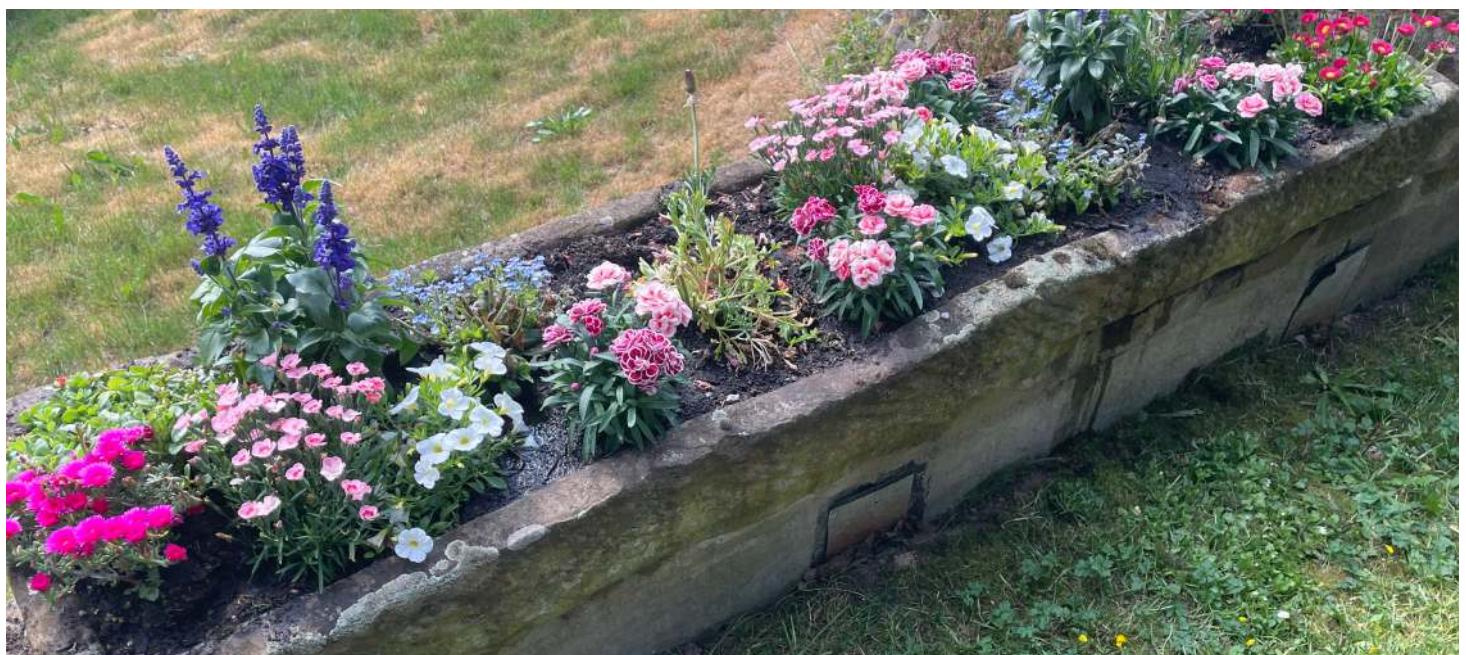
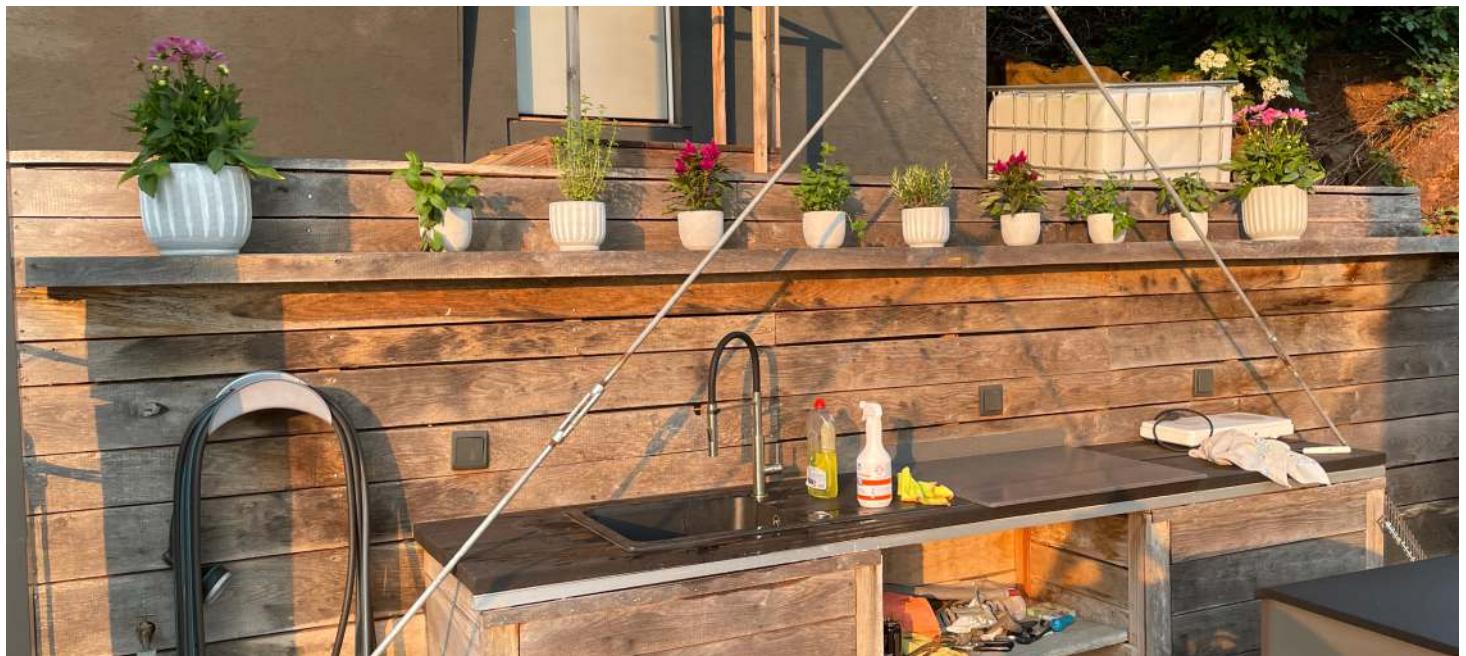
ÜBERDACHT 26,90 m²



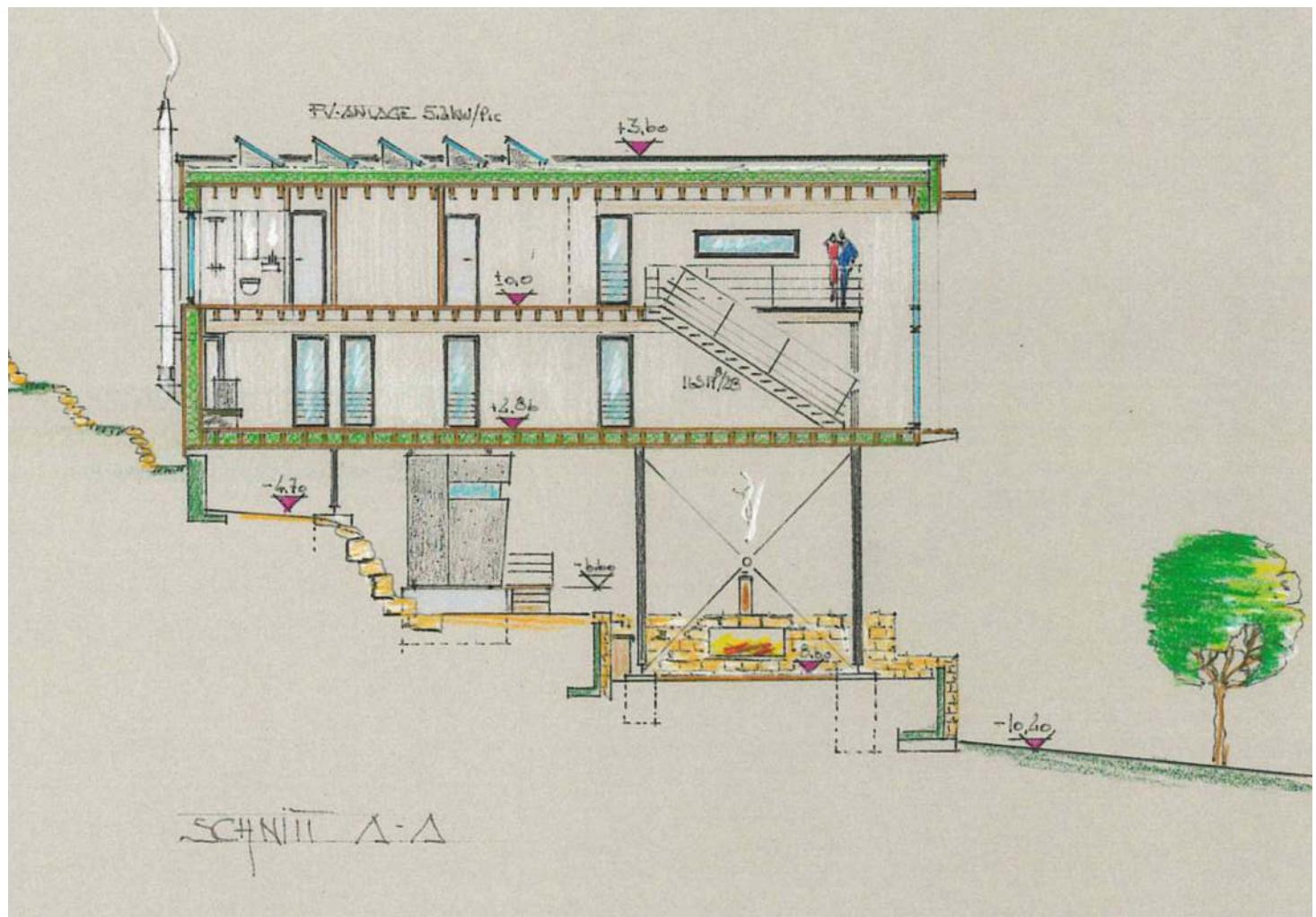
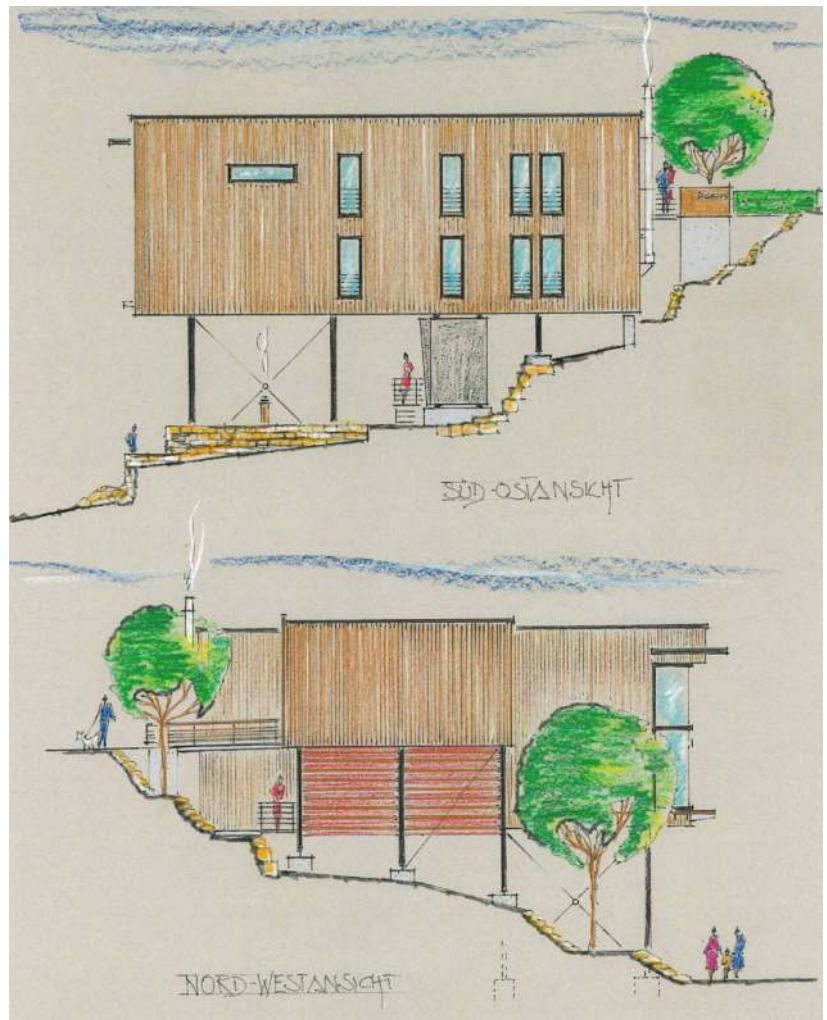
GARTEN & AUSSENBEREICH

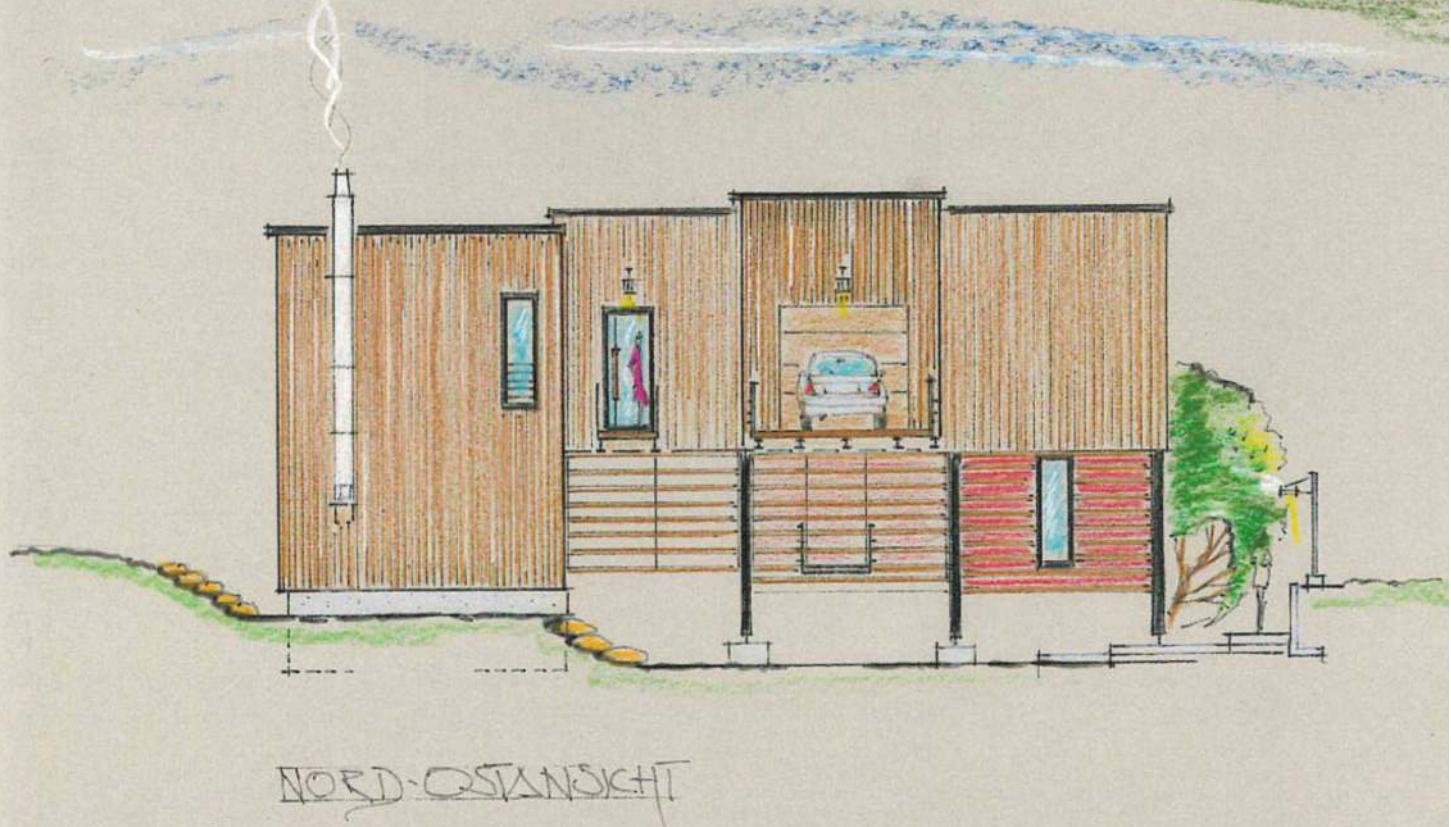




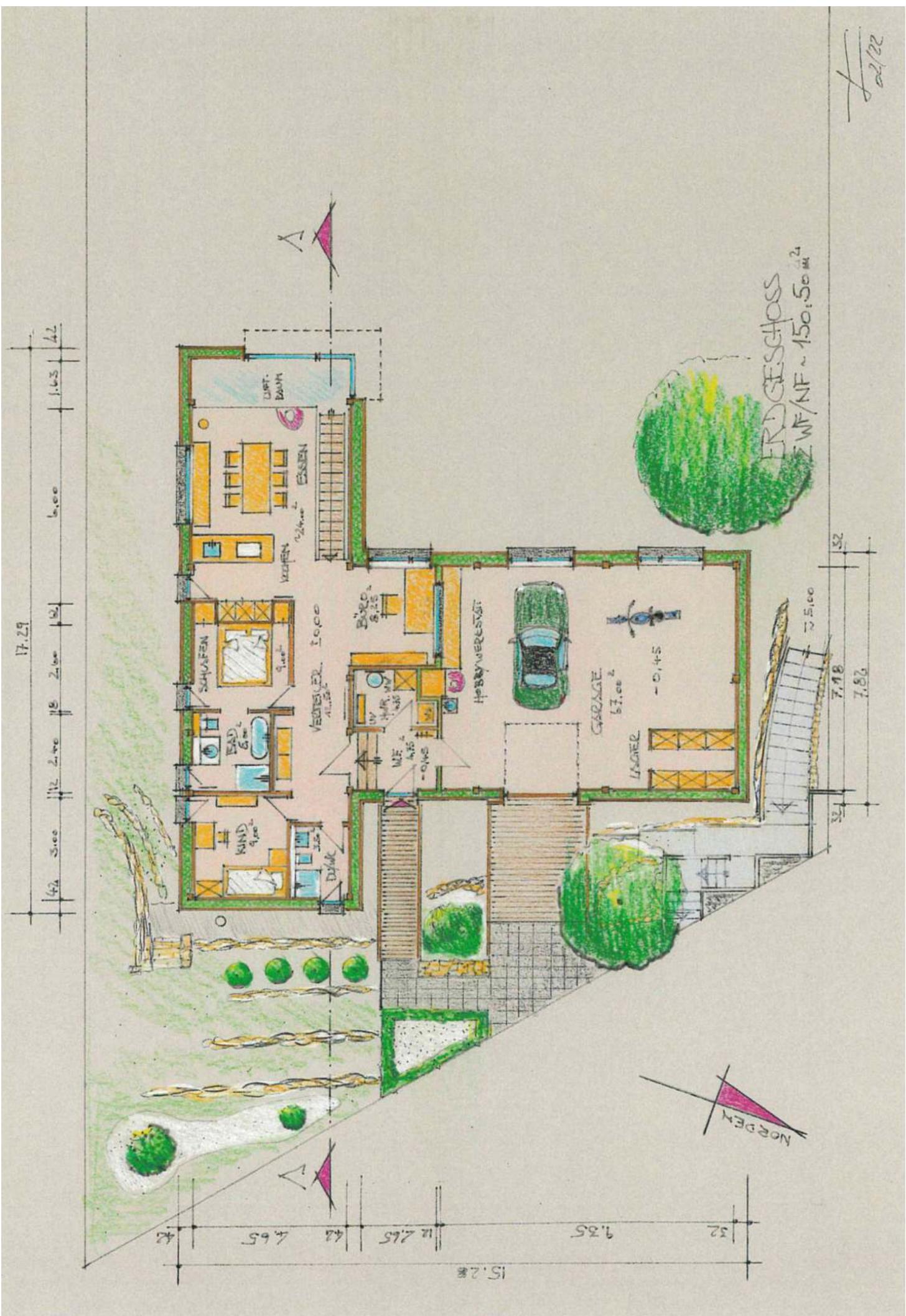


BAUZEICHNUNGEN





✓ 02/01









670.000 €

PROVISIONSFREIER PREIS

KONTAKT

PHILIPP KINDER

0 68 54 - 92 69 227

ARCHITEKTURTRIFFTAUSSICHT@GMAIL.COM
