

Nonnweiler / Kastel

# Exklusives Wohnerlebnis in historischem Ambiente

Objektnummer: 26309330



**KAUFPREIS: 940.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 350 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 671 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26309330 - 66620 Nonnweiler / Kastel**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26309330 - 66620 Nonnweiler / Kastel**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26309330</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>940.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 350 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>7</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>neuwertig</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2008</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Carport</b>		

Objektnummer: 26309330 - 66620 Nonnweiler / Kastel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Verbrauchsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Erdwärme</b>	Endenergieverbrauch	<b>12.60 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>04.03.2036</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>A+</b>
Befuerung	<b>Erdwärme</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2008</b>

Objektnummer: 26309330 - 66620 Nonnweiler / Kastel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26309330 - 66620 Nonnweiler / Kastel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26309330 - 66620 Nonnweiler / Kastel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26309330 - 66620 Nonnweiler / Kastel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26309330 - 66620 Nonnweiler / Kastel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26309330 - 66620 Nonnweiler / Kastel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26309330 - 66620 Nonnweiler / Kastel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26309330 - 66620 Nonnweiler / Kastel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26309330 - 66620 Nonnweiler / Kastel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26309330 - 66620 Nonnweiler / Kastel

## Die Immobilie



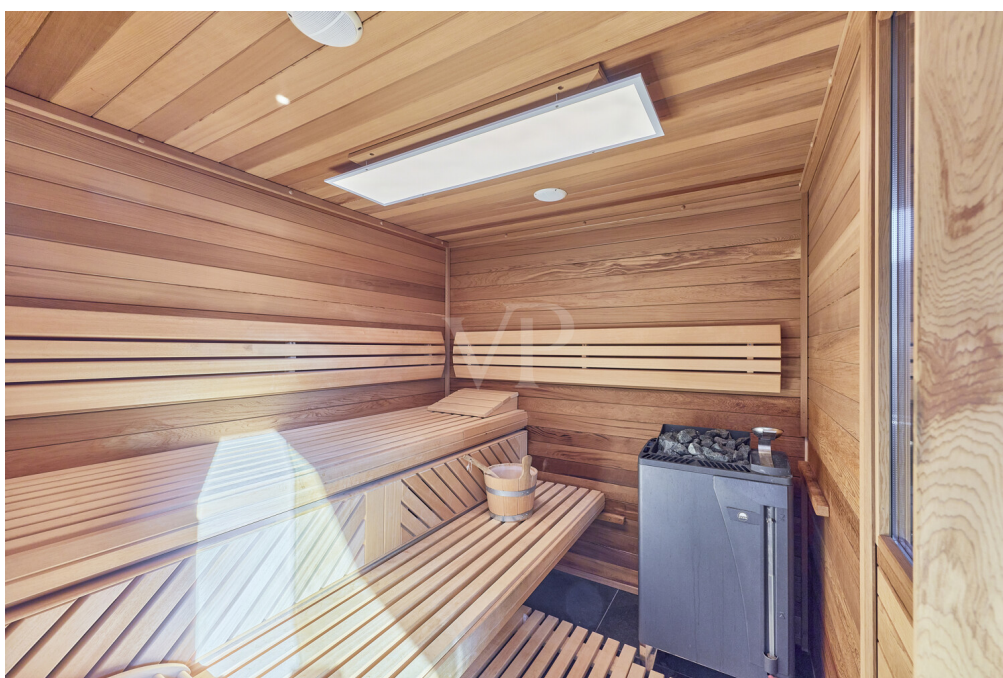
Objektnummer: 26309330 - 66620 Nonnweiler / Kastel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26309330 - 66620 Nonnweiler / Kastel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26309330 - 66620 Nonnweiler / Kastel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26309330 - 66620 Nonnweiler / Kastel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26309330 - 66620 Nonnweiler / Kastel

## Die Immobilie



### Lena Brehmer

Assistenz des Geschäftsstelleninhabers  
Immobilienkauffrau (IHK)  
Immobilienbewerterin (IHK)

✉ [lena.brehmer@von-poll.com](mailto:lena.brehmer@von-poll.com)

☎ 06841 1725290

Objektnummer: 26309330 - 66620 Nonnweiler / Kastel

## Die Immobilie



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreisermittlung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 06841 - 17 25 29 0**

Partner-Shop Homburg | Saarbrücker Straße 41 | 66424 Homburg | [homburg@von-poll.com](mailto:homburg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/homburg](http://www.von-poll.com/homburg)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

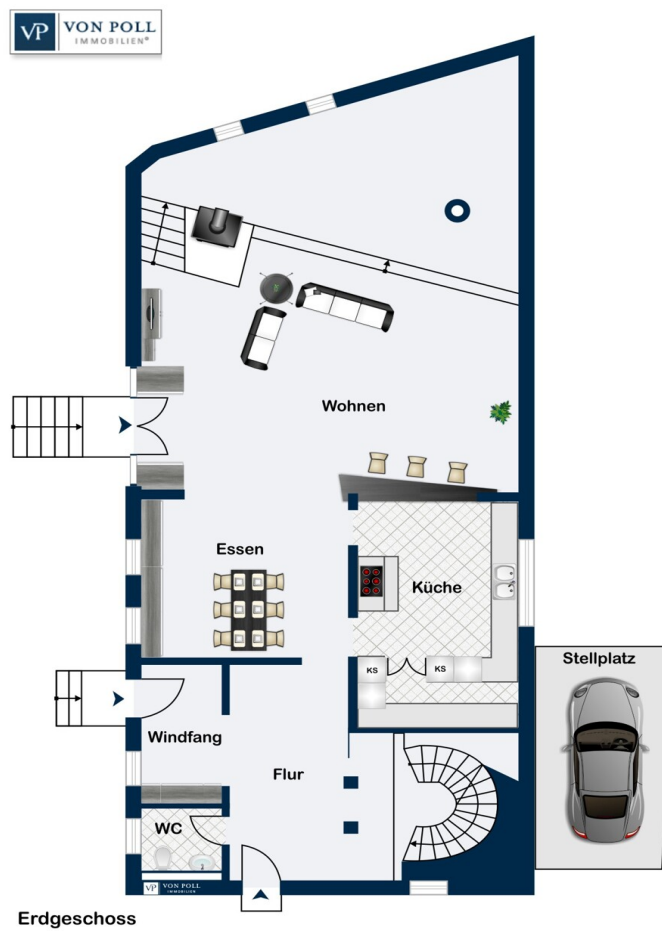
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

**T.: +49 (0)6841 - 17 25 29 0**

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

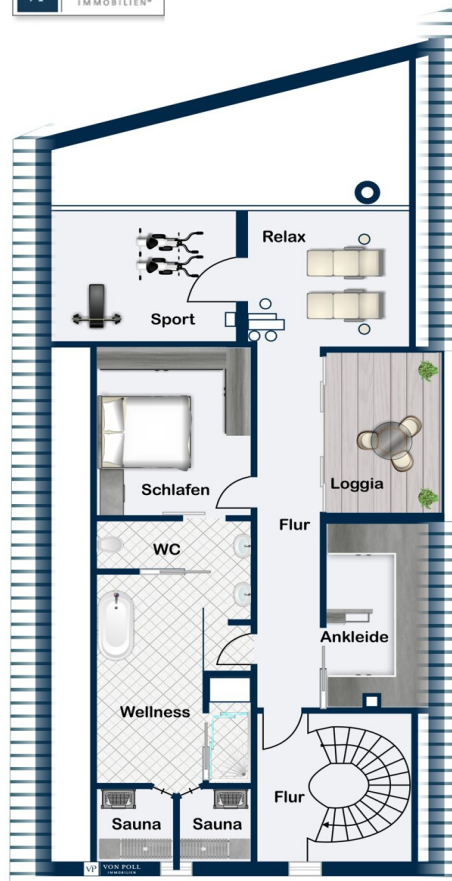
Objektnummer: 26309330 - 66620 Nonnweiler / Kastel

## Grundrisse





Obergeschoss



Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26309330 - 66620 Nonnweiler / Kastel**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in einem Zuhause, in dem Exklusivität in jedem Detail spürbar wird.

Bereits beim Betreten des Anwesens empfängt Sie ein einladender Windfang, der den Übergang in den eindrucksvollen Entréebereich bildet. Hier entfaltet sich unmittelbar der besondere Charakter der Immobilie: Eine elegante Wendeltreppe verbindet auf harmonische Weise alle Ebenen des Hauses und bildet das architektonische Herzstück. Sorgfältig erhaltene Sandsteinelemente verweisen auf die historische Substanz des Gebäudes und verleihen dem Entrée eine warme, authentische Atmosphäre, die den Charme vergangener Zeiten mit modernem Wohnkomfort vereint.

Linkerhand öffnet sich der großzügige Wohnbereich, dessen beeindruckende Deckenhöhe von etwa sechs Metern ein außergewöhnliches Gefühl von Weite und Offenheit vermittelt. Die Kombination aus sichtbaren Steinelementen und einer stilvollen Empore verleiht dem Raum architektonische Tiefe und unterstreicht den einzigartigen Charakter des Hauses. Die offen gestaltete, hochwertig ausgestattete Design-Einbauküche fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein und schafft einen Ort, an dem Kochen, Genießen und geselliges Beisammensein auf elegante Weise miteinander verschmelzen. Ein geschmackvoll gestaltetes Gäste-WC im Eingangsbereich ergänzt das Erdgeschoss und rundet den repräsentativen Eindruck dieser Ebene ab.

Über die exklusive Wendeltreppe gelangen Sie in das Obergeschoss, das mit zwei großzügigen Schlafzimmern eine komfortable Rückzugsebene für Familie oder Kinder bietet. Ein Badezimmer, ideal für die jüngeren Bewohner, sorgt für Komfort und Privatsphäre, während ein separater Hauswirtschaftsraum zusätzlichen praktischen Nutzen im Alltag schafft.

Das Dachgeschoss bildet den exklusiven Masterbereich der Immobilie – ein privates Refugium, das Ruhe, Komfort und Luxus auf besondere Weise vereint. Der Schlafbereich erstreckt sich bis unter das Dach und vermittelt durch seine offene Gestaltung ein Gefühl von Luxushotel und großzügiger Weite. Direkt angeschlossen befindet sich das großzügige Masterbad, ausgestattet mit einer Dusche, einer freistehenden Badewanne, zwei Infrarot-Saunen sowie einem Doppelwaschbecken – ein Ort, an dem Wellness und Entspannung im eigenen Zuhause erlebbar werden. Eine geräumige Ankleide ergänzt diesen Bereich auf stilvolle Weise. Von hier aus gelangen Sie auf die private Dachterrasse, die mit ihrem Blick in den umliegenden Wald einen besonderen Rückzugsort bietet – ideal für ruhige Morgenstunden oder entspannte Abende. Ein gemütlicher Sitzbereich mit markanten Eckfenstern eröffnet zudem den Blick hinunter in den Wohnbereich und verbindet die

**Ebenen des Hauses auf eindrucksvolle Weise. Abgerundet wird diese Etage durch ein separates Zimmer, das sich hervorragend als Fitnessraum, Atelier oder privater Rückzugsbereich nutzen lässt.**

**Die Außenanlage des Anwesens erstreckt sich über ca. 671 m<sup>2</sup> und besticht durch eine harmonische, stilvolle Gestaltung, die den Charakter des Hauses elegant unterstreicht. Ein Tor führt zur Immobilie sowie in den seitlich gelegenen, privat angelegten Gartenbereich, der mit einer einladenden Sitzecke und einer uneinsehbaren Bepflanzung zum Verweilen einlädt. Abgerundet wird das Ensemble durch ein Gartenhaus sowie ein großzügiges Doppelcarport.**

**Lassen Sie sich dieses außergewöhnliche Anwesen nicht entgehen – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.**

**Objektnummer: 26309330 - 66620 Nonnweiler / Kastel**

## **Ausstattung und Details**

- Photovoltaikanlage (18,4?kWp)
- Wohnbereich mit ca. 6?m Deckenhöhe
- Sandsteinelemente
- Empore
- Kaminofen
- Fußbodenheizung
- Parkettboden
- Granitstufen
- Design-Einbauküche
- Hauswirtschaftsraum
- Wendeltreppe
- Masterbereich im Dachgeschoss
- Masterbadezimmer mit Badewanne und Regendusche
- Sauna
- Infrarotsauna
- Dachterrasse
- Gäste-WC
- Terrassenbereich
- Fassadendetails aus Sandstein
- Doppelcarport
- Gartenhaus

**Objektnummer: 26309330 - 66620 Nonnweiler / Kastel**

## **Alles zum Standort**

**Nonnweiler-Kastel ist ein idyllisch gelegener Ortsteil der Gemeinde Nonnweiler im Landkreis St. Wendel im nördlichen Saarland.**

**Eingebettet in die sanften Hügel des Hunsrücks und umgeben von weitläufigen Wald- und Grünflächen, zeichnet sich Kastel durch seine ruhige, naturnahe Umgebung aus und bietet gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an die überregionale Infrastruktur.**

**Die verkehrliche Erschließung ist sehr gut: Über die nahegelegene Bundesstraße B269 bestehen direkte Verbindungen zu den regionalen Zentren St. Wendel, Türkismühle und Trier. Der öffentliche Nahverkehr ist durch ein dichtes Busliniennetz der Saarländischen Verkehrs-AG (SaarVV) gewährleistet, das regelmäßige Verbindungen in die umliegenden Gemeinden sicherstellt. Der nächstgelegene Bahnhof in Nonnweiler sowie der Regionalbahnhof in Türkismühle ermöglichen komfortable Zugverbindungen in Richtung Saarbrücken, Trier und Kaiserslautern. Darüber hinaus ist der Flughafen Saarbrücken in rund 70 Kilometern erreichbar, wodurch auch überregionale Mobilität problemlos gegeben ist.**

**Nonnweiler-Kastel vereint damit die Vorteile einer naturnahen, ruhigen Wohnlage mit einer soliden Verkehrsanbindung, die den Ort sowohl für Bewohner als auch für Pendler attraktiv macht.**

**Objektnummer: 26309330 - 66620 Nonnweiler / Kastel**

## **Sonstige Angaben**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26309330 - 66620 Nonnweiler / Kastel**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Carsten Cherdron**

---

**Saarbrücker Straße 41, 66424 Homburg Mitte**

**Tel.: +49 6841 - 17 25 29 0**

**E-Mail: [homburg@von-poll.com](mailto:homburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**