

Weiskirchen

Gepflegte Eigentumswohnung mit Terrasse und eigenem Garten

????????? ??????????: 25171218



???? ??????: 245.000 EUR • ??????????: ca. 95 m² • ??????: 4

??????? ?????????: 25171218 - 66709 Weiskirchen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

??????? ?????????: 25171218 - 66709 Weiskirchen

?? ??? ??????

??????? ????????	25171218	????? ??????	245.000 EUR
??????????	ca. 95 m²	??????????	Käuferprovision
????????	4		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ???	2		MwSt.) des
????????			beurkundeten
			Kaufpreises
????????	1	????????	???????
????? ????????????	1997	???????????	
????? ????????????	1 x ???????????	???????	????????, ??????
	????? ???????????,		???????????????
	1 x ???????		????????

????????? ???? ???? ?

?????????	???????? ?	????????????	BEDARF
?????????	?????????	?????????	
???? ?	?????	????? ?	68.90 kWh/m²a
?????????	11.12.2034	?????????	
????????????		?????????	B
????? ?		????????????	
???? ?	?????	?????????	
		???? ?	1997
		?????? ? ?	
		?????????	
		????????????	

??????? ???????? : 25171218 - 66709 Weiskirchen

?? ????????



??????? ???????? : 25171218 - 66709 Weiskirchen

?? ????????



??????? ???????: 25171218 - 66709 Weiskirchen

?? ????????



??????? ???????? : 25171218 - 66709 Weiskirchen

?? ????????



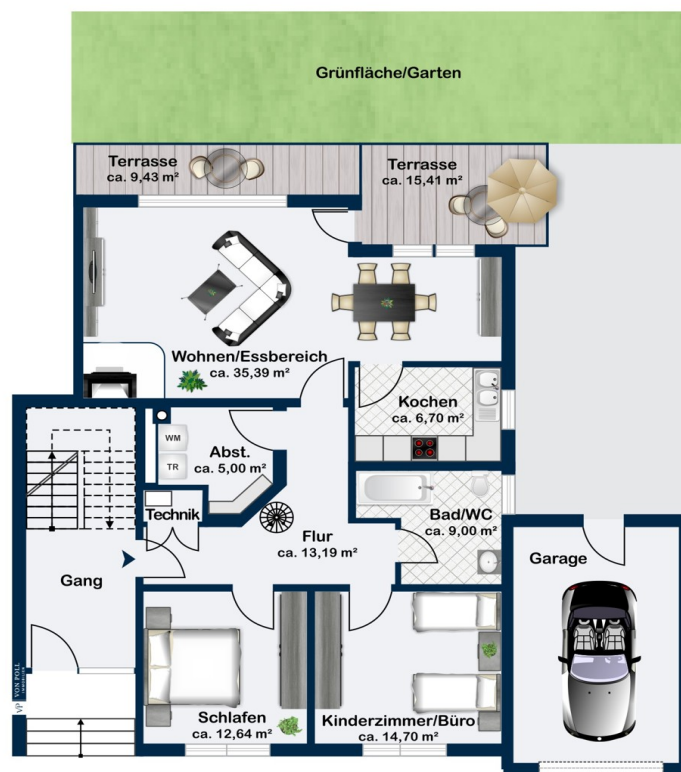
??????? ?????????: 25171218 - 66709 Weiskirchen

?? ????????



??????? ???????? : 25171218 - 66709 Weiskirchen

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ?????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ????????????

??????? ?????????: 25171218 - 66709 Weiskirchen

??? ?????? ??????????

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – stilvoll, durchdacht und mit Wohlfühlgarantie. In einer der begehrtesten Wohnlagen von Weiskirchen präsentiert sich diese gepflegte 4-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines ruhigen 4-Parteienhauses. Auf ca. 95m² Wohnfläche erwartet Sie ein stimmiges Wohnkonzept mit klaren Strukturen, viel Tageslicht und einem angenehmen Raumgefühl. Die durchdachte Aufteilung umfasst ein Schlafzimmer, ein weiteres individuelles Zimmer, eine offene Hausdiele mit einem kompakten Technik-Einbauschrank, eine funktionale Einbauküche sowie ein Tageslichtbad. Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige und lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich. Offen gestaltet, lädt dieser Raum zum Entspannen, Genießen und Zusammenkommen ein. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse mit Zugang zum liebevoll angelegten Garten – ein echtes Highlight, das Ihnen zur alleinigen Nutzung zur Verfügung steht. Ob ruhige Stunden im Grünen, Spielen mit den Kindern oder gesellige Abende im Freien – dieser Außenbereich bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und wird schnell zu Ihrem persönlichen Rückzugsort. Die Wohnung wurde 1997 fertiggestellt und seitdem von den Erstbesitzern bewohnt und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Die Garage mit direktem Zugang zum Garten erhöht den Wohnkomfort und erleichtert den Alltag auf praktische Weise. Die Wohnung ist sofort verfügbar und eignet sich ideal für alle, die ohne lange Wartezeiten einziehen möchten – ob als Paar, kleine Familie oder für den wohlverdienten Lebensabend. Hier genießen Sie ein modernes, komfortables Zuhause in ruhiger Lage, ohne auf Alltagstauglichkeit und Wohnqualität zu verzichten. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Besichtigungstermin. Bitte halten Sie dafür einen aktuellen Banknachweis in Form eines Zweizeilers bereit. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen jederzeit gerne zur Verfügung.

??????? ?????????: 25171218 - 66709 Weiskirchen

??????????????? ??? ?????????

ERDGESCHOSSWOHNUNG

- 2018: Neuanstrich der Fassade
- 2020: Austausch der Gastherme
- 2021: Moderner Gasherd neu eingebaut
- Hochwertiger pflegeleichter Buchenparkettboden
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung und guter Wärme- und Schalldämmung
- Einbauküche – mit direktem Anschluss an den Wohnbereich
- Großzügiger Wohn- und Essbereich – mit Zugang zur sonnigen Terrasse
- Eigener Garten zur alleinigen Nutzung
- Ruhiges Schlafzimmer – mit ausreichend Platz für Erholung
- Tageslichtbad mit Duschwanne – funktional und gepflegt
- Weiteres Zimmer – flexibel nutzbar als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer
- Hauswirtschaftsraum – mit Waschmaschinenanschluss und Stauraummöglichkeiten
- Eigene Garage mit praktischem Direktzugang zum Garten
- Zusätzlicher Außenstellplatz – gelegen direkt vor dem Haus

??????? ?????????: 25171218 - 66709 Weiskirchen

??? ??? ??? ???????????

Die Gemeinde Weiskirchen im Landkreis Merzig-Wadern liegt im Hochwald und bietet mit rund 6.400 Einwohnern, die sich auf fünf Ortsteile verteilen, eine attraktive Wohnlage. Die direkte Umgebung zeichnet sich durch ein vielfältiges Freizeitangebot aus, darunter zahlreiche Sportmöglichkeiten, reizvolle Wanderwege, ein Natur- und Waldfreibad sowie der einladende Kurpark. Alle wichtigen Einrichtungen wie Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, eine Grundschule und eine Kindertagesstätte sind direkt in Weiskirchen vorhanden. Auch die nahegelegenen Orte wie Wadern und Losheim am See sind ebenfalls in kurzer Zeit zu erreichen. Durch die gute Anbindung an die A1 sind Saarbrücken, Neunkirchen, Trier und Luxemburg schnell und bequem erreichbar.

??????? ?????????: 25171218 - 66709 Weiskirchen

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.12.2034.
Endenergiebedarf beträgt 68.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25171218 - 66709 Weiskirchen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Marie-Louise Frank

Großer Markt 4 Saarlouis
E-Mail: saarlouis@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com