

Wadgassen

# \*verkauft\* Einseitig angebauter Winkelbungalow mit Südwestgarten

Codice oggetto: 22171136



PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 127 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.080 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 22171136 - 66787 Wadgassen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 22171136 - 66787 Wadgassen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	22171136
Superficie netta	ca. 127 m <sup>2</sup>
Vani	4.5
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2007
Stato dell'immobile	Ammodernato
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

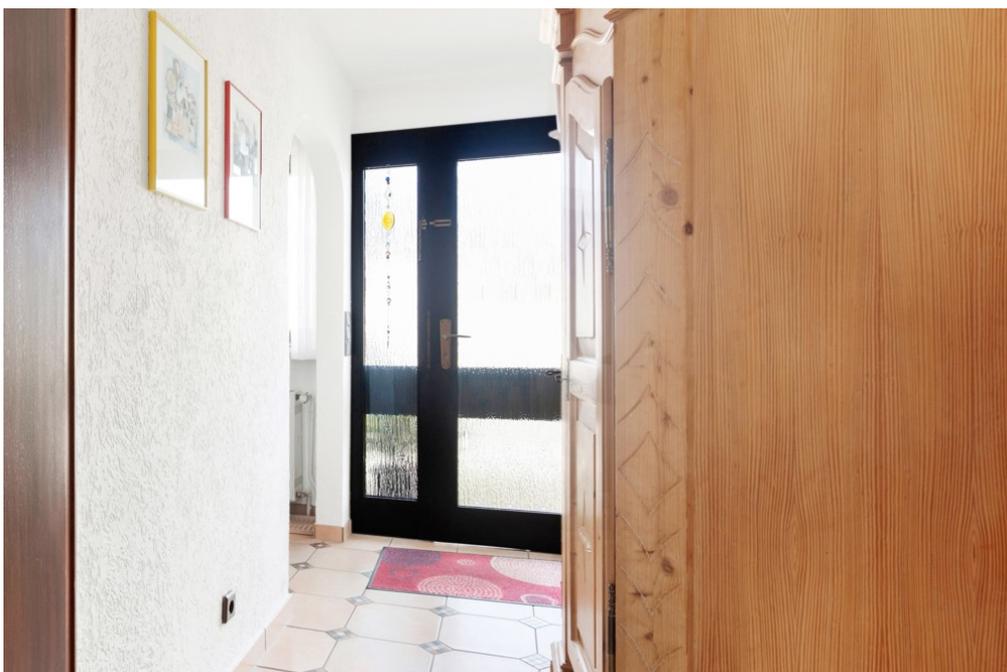
Codice oggetto: 22171136 - 66787 Wadgassen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	210.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	21.02.2032	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2007

Codice oggetto: 22171136 - 66787 Wadgassen

## La proprietà



Codice oggetto: 22171136 - 66787 Wadgassen

## La proprietà



Codice oggetto: 22171136 - 66787 Wadgassen

## La proprietà



Codice oggetto: 22171136 - 66787 Wadgassen

## La proprietà



Codice oggetto: 22171136 - 66787 Wadgassen

## La proprietà



Codice oggetto: 22171136 - 66787 Wadgassen

## La proprietà



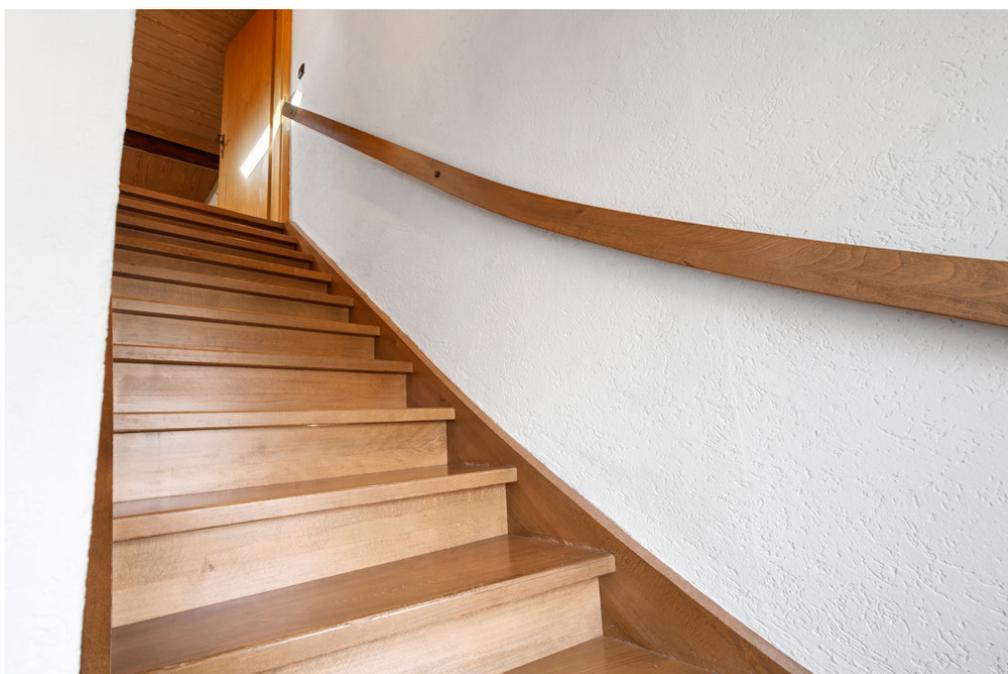
Codice oggetto: 22171136 - 66787 Wadgassen

## La proprietà



Codice oggetto: 22171136 - 66787 Wadgassen

## La proprietà



Codice oggetto: 22171136 - 66787 Wadgassen

## La proprietà



Codice oggetto: 22171136 - 66787 Wadgassen

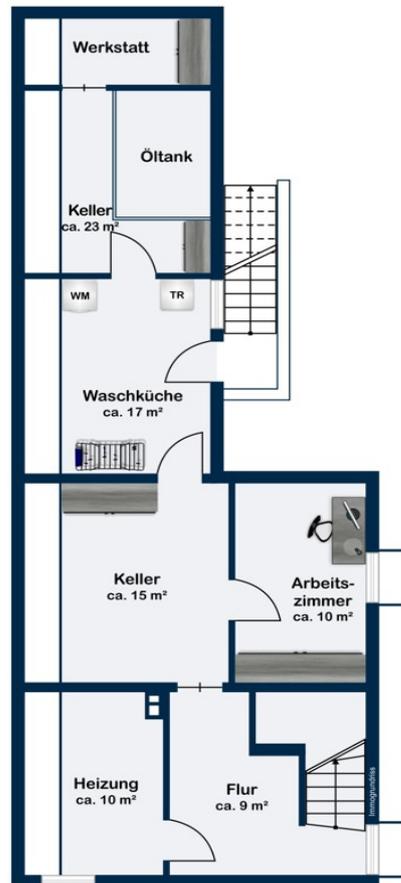
## La proprietà

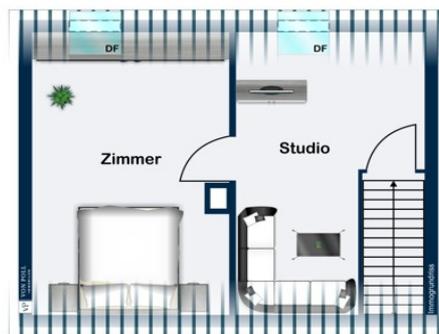


Codice oggetto: 22171136 - 66787 Wadgassen

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 22171136 - 66787 Wadgassen**

## Una prima impressione

Dieser familienfreundliche, einseitig angebaute Winkelbungalow wurde im Jahre 1972 auf einem ca. 1080 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet und bietet Wohnkomfort auf einer Ebene.

Im Erdgeschoß empfängt das Entree mit Garderobe Ihre Gäste.

Auf der Ebene verteilen sich ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Wertige Böden sowie eine integrierte Einbauküche mit Siemens-Einbaugeräten und ein gemütlicher Kachelofen lassen Wohnwünsche wahr werden.

Auf dieser Fläche wo eine Küche sowie das Haupt-Bad mit WC und ein heller Schlafraum mit direktem Zugang zur Terrasse zu finden sind, schließt sich der schöne Ess-/Wohnbereich bis hin zur gemütlichen Seiten-Terrasse und dem top angelegten, südwestlich ausgerichteten Garten an.

Hier lädt der Sommer zum gemütlichen Verweilen ein.

Eine neuwertige Klimaanlage im Erdgeschoss sorgt im Sommer sowohl im Wohnbereich als auch im Schlafbereich für angenehme Temperaturen. Im Winter kann sie zusätzlich zum Heizen genutzt werden.

Im ca. 25 m<sup>2</sup> großen teilausgebauten Dachgeschoss sorgen zwei kleine Räume für eine gemütliche Wohnatmosphäre.

Im Kellerbereich befindet sich, neben den üblichen Stau- und Nutzräumen, ein beheizter Raum, welcher derzeit als Büroeinheit genutzt wird.

Die Fenster wurden im Jahre 1987 komplett ausgetauscht, die Dachfenster mit Rollläden im Jahre 2012.

Das Haupt-Bad wurde in 1998 und das Gäste-WC im Jahre 2000 modernisiert. Der Kanal wurde im Jahre 2014 komplett erneuert.

Es besteht die Möglichkeit die Immobilie um eine Etage aufzustocken, ebenso die Möglichkeit für einen Fernwärme- oder Glasfaseranschluss.

Zwei Stellplätze vor der Tür runden das Angebot ab.

Insgesamt das perfekte Haus für Paare mit einem Kind, Singles oder Pärchen, in einer begehrten Lage und ausgezeichneter Infrastruktur!

Überzeugen Sie sich selbst von diesem Immobilienangebot und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin mit uns.

Codice oggetto: 22171136 - 66787 Wadgassen

## Dettagli dei servizi

- \*Einbauküche Nobilia aus 2004 mit Siemens-Einbaugeräten (teilweise erneuert)
- \*Kachelofen
- \*Klimaanlage aus 2020
- \*Gartenhaus und Gerätehaus mit neuer Dacheindeckung
- \*Parkett-Fliesen
- \*Fenster aus 1987, Doppelverglasung
- \*Heizung aus 2007 (Niedertemperaturkessel)
- \*Dachfenster mit Rollläden aus 2012
- \*Drainage einseitig

**Codice oggetto: 22171136 - 66787 Wadgassen**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Wadgassen.

Unter Wadgassen ist sowohl die saarländische Gemeinde im Landkreis Saarlouis, rund 15 Kilometer westlich von Saarbrücken, als auch der Gemeindeteil Wadgassen selbst zu verstehen. Die Gemeinde besteht aus den Gemeindeteilen Differten, Friedrichweiler, Hostenbach, Schaffhausen, Wadgassen (Ort) und Werbeln.

Wadgassen bietet neben einer hervorragenden Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und Ärzten auch ein Naturfreibad und einen direkten Autobahnanschluss an die A620 in Richtung Saarbrücken und Luxemburg. Die Saarlouiser Innenstadt ist daher in wenigen Fahrminuten erreichbar.

**Codice oggetto: 22171136 - 66787 Wadgassen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.2.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 210.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

Codice oggetto: 22171136 - 66787 Wadgassen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Marie-Louise Frank

---

Großer Markt 4, 66740 Saarlouis

Tel.: +49 6831 - 98 63 23 0

E-Mail: saarlouis@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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