

Sankt Wendel

Charmantes Einfamilienhaus in St. Wendel

Objektnummer: 243092004



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 229.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 700 m²

Objektnummer: 243092004 - 66606 Sankt Wendel

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

Objektnummer: 243092004 - 66606 Sankt Wendel

Auf einen Blick

| | |
|---------------|------------------------|
| Objektnummer | 243092004 |
| Wohnfläche | ca. 100 m ² |
| Dachform | Satteldach |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1933 |

| | |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis | 229.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023 |
| Zustand der Immobilie | modernisiert |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 0 m ² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche |

Objektnummer: 243092004 - 66606 Sankt Wendel

Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|----------------------------|----------------|-------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergiebedarf | 320.23 kWh/m ² a |
| Energieausweis gültig bis | 29.04.2034 | Energie-Effizienzklasse | H |
| Befuerung | Gas | | |

Objektnummer: 243092004 - 66606 Sankt Wendel

Die Immobilie



Objektnummer: 243092004 - 66606 Sankt Wendel

Die Immobilie



Objektnummer: 243092004 - 66606 Sankt Wendel

Die Immobilie



Objektnummer: 243092004 - 66606 Sankt Wendel

Die Immobilie



Objektnummer: 243092004 - 66606 Sankt Wendel

Die Immobilie



Objektnummer: 243092004 - 66606 Sankt Wendel

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Objektnummer: 243092004 - 66606 Sankt Wendel

Die Immobilie



Objektnummer: 243092004 - 66606 Sankt Wendel

Die Immobilie



Objektnummer: 243092004 - 66606 Sankt Wendel

Die Immobilie



Objektnummer: 243092004 - 66606 Sankt Wendel

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Carolin Morolli

Ihre persönliche Immobilienmaklerin für die Stadt
Bexbach und den Landkreis St. Wendel

Objektnummer: 243092004 - 66606 Sankt Wendel

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 06841 - 17 25 29 0

www.von-poll.com/homburg

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

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

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

T.: 06841 - 17 25 29 0

Shop Homburg | Saarbrückerstraße 41 | 66424 Homburg | homburg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

www.von-poll.com/homburg

Objektnummer: 243092004 - 66606 Sankt Wendel

Grundrisse



Erdgeschoss



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: 243092004 - 66606 Sankt Wendel

Ein erster Eindruck

Dieses charmante und gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in einer Sackgasse in zentraler Lage von St. Wendel. Auf 2 Etagen und ca. 100 m² Wohnfläche haben Sie hier die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung. Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von ca. 700 m², davon ist die Grundstücksfläche neben dem Haus mit ca. 306 m² ebenfalls als Gebäude- und Freifläche (Baugrundstück) ausgewiesen. Zudem ist die Altstadt von St. Wendel nur wenige Gehminuten entfernt. In den Jahren 2022/2023 wurden Renovierungsarbeiten durchgeführt. Dazu gehören der Einbau einer neuen Einbauküche, neuer Fenster und einer neuen Heizung. Auch die Elektrik wurde erneuert. Werfen wir jedoch zunächst einen genaueren Blick in das Innere der Immobilie: Beginnen wir im Erdgeschoss - dem Herzstück des Hauses. Betritt man das Haus über die Loggia, gelangt man zunächst in die Diele. Von hier aus gelangt man in den großzügigen, hellen Wohn-Essbereich. Ebenfalls vom Flur aus zu erreichen ist die Küche, die mit einer neu eingebauten Einbauküche ausgestattet ist. Im Erdgeschoss befindet sich auch ein Gäste-WC. Der schöne Garten mit Gartenhaus und Terrasse ist über die Eingangsloggia zugänglich. Eine Treppe führt ins Dachgeschoss. Dieses besteht aus einem Flur mit Zugang zum Schlafzimmer und einem weiteren Raum, der als Kinderzimmer, Ankleide oder Büro genutzt werden kann. Vom Schlafzimmer aus gelangt man bequem in das Badezimmer, das mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet ist. Erfüllen Sie sich als kleine Familie oder als Paar den Traum vom Eigenheim und vereinbaren Sie gleich einen Termin zur Besichtigung.

Objektnummer: 243092004 - 66606 Sankt Wendel

Ausstattung und Details

- Parkettboden
- Fliesen
- Vinyl und PVC
- Renovierungen 2022/2023 (Küche, Fenster, Heizung, Elektrik, etc.)
- Gäste WC
- Terrasse
- großzügiges Grundstück mit Gartenhaus

Objektnummer: 243092004 - 66606 Sankt Wendel

Alles zum Standort

Sankt Wendel, Stadt und Landkreis im Saarland, bietet eine attraktive Mischung aus Natur, Kultur und Lebensqualität. Umgeben von malerischen Landschaften und dichten Wäldern lädt die Region zu einem aktiven Lebensstil ein. Die historische Altstadt versprüht ein charmantes Flair. Die Stadt verfügt über eine solide Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie mehreren Arztpraxen und einem Krankenhaus, die eine umfassende medizinische Versorgung gewährleisten. Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und über die Bundesstraße B41 sind die umliegenden Autobahnen und Städte bequem zu erreichen. Insgesamt bietet Sankt Wendel seinen Einwohnern ein angenehmes und funktionales Lebensumfeld.

Objektnummer: 243092004 - 66606 Sankt Wendel

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 320.23 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1933. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 243092004 - 66606 Sankt Wendel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carsten Cherdron

Saarbrücker Straße 41 Homburg
E-Mail: homburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com