

Sankt Wendel

# Charmantes Einfamilienhaus in St. Wendel

CODE DU BIEN: 243092004



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

PRIX D'ACHAT: 229.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 100 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 700 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 243092004 - 66606 Sankt Wendel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 243092004 - 66606 Sankt Wendel

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	243092004
Surface habitable	ca. 100 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1933

Prix d'achat	229.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 243092004 - 66606 Sankt Wendel

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	320.23 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.04.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 243092004 - 66606 Sankt Wendel

## La propriété



CODE DU BIEN: 243092004 - 66606 Sankt Wendel

## La propriété



CODE DU BIEN: 243092004 - 66606 Sankt Wendel

## La propriété



CODE DU BIEN: 243092004 - 66606 Sankt Wendel

## La propriété



CODE DU BIEN: 243092004 - 66606 Sankt Wendel

## La propriété



CODE DU BIEN: 243092004 - 66606 Sankt Wendel

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODE DU BIEN: 243092004 - 66606 Sankt Wendel

## La propriété



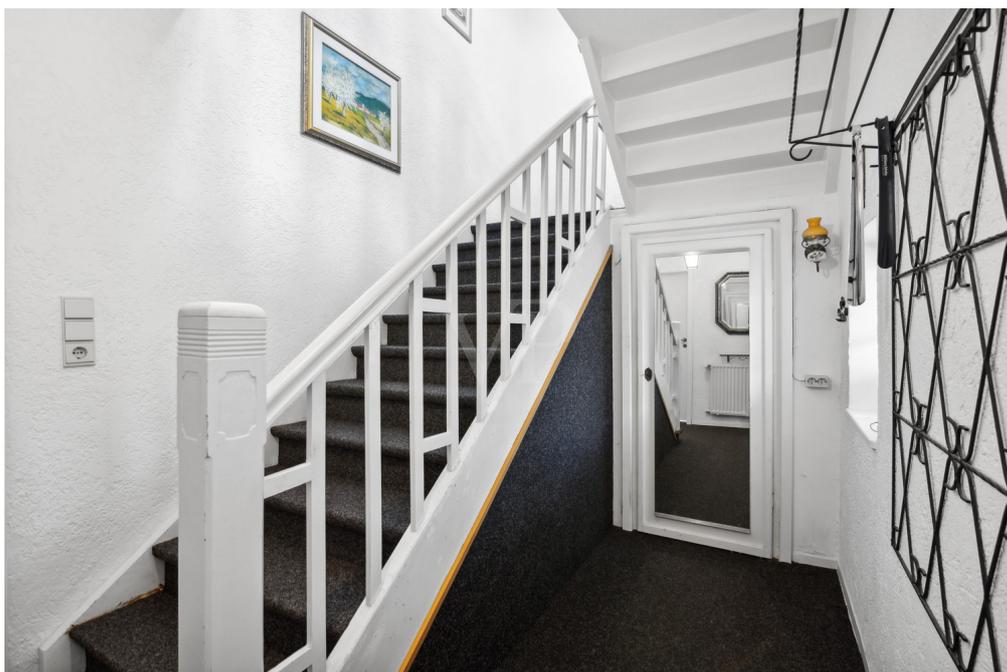
CODE DU BIEN: 243092004 - 66606 Sankt Wendel

## La propriété



CODE DU BIEN: 243092004 - 66606 Sankt Wendel

## La propriété



CODE DU BIEN: 243092004 - 66606 Sankt Wendel

## La propriété



 VON POLL  
IMMOBILIEN

**Carolin Morolli**

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

CODE DU BIEN: 243092004 - 66606 Sankt Wendel

## La propriété

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](http://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](mailto:homburg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

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

CODE DU BIEN: 243092004 - 66606 Sankt Wendel

## Plans d'étage



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 243092004 - 66606 Sankt Wendel**

## Une première impression

Dieses charmante und gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in einer Sackgasse in zentraler Lage von St. Wendel. Auf 2 Etagen und ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche haben Sie hier die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung. Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von ca. 700 m<sup>2</sup>, davon ist die Grundstücksfläche neben dem Haus mit ca. 306 m<sup>2</sup> 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.

CODE DU BIEN: 243092004 - 66606 Sankt Wendel

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 243092004 - 66606 Sankt Wendel**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 243092004 - 66606 Sankt Wendel

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 320.23 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 243092004 - 66606 Sankt Wendel

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Carsten Cherdron

---

Saarbrücker Straße 41 Homburg  
E-Mail: [homburg@von-poll.com](mailto:homburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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