

## Traumhaftes Einfamilienhaus in bester Wohnlage- Nonnweiler



Objekt: 29 | 66620 Nonnweiler

Objekttyp	Einfamilienhaus	Endenergiebedarf	128,9 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Wohnfläche	ca. 290 m <sup>2</sup>	Energieausweis gültig	17.05.2028
Anzahl Zimmer	7	bis	
Anzahl Badezimmer	2	Baujahr lt.	1979
Grundstücksgröße	ca. 1.659 m <sup>2</sup>	Energieausweis	
Anzahl sep. WC	2	wesentlicher	Öl
Baujahr	1979	Energieträger	
Zustand	Gepflegt	Kaufpreis	319.000,00 €
Energieausweis	Bedarfsausweis	Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt

## Beschreibung

Das einzigartige Einfamilienhaus liegt in einer wunderschönen und naturnahen Lage in der Ortsgemeinde Nonnweiler. Das sehr gepflegte Anwesen umfasst 290 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 1695 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Die geschmackvolle Außenanlage lässt Ihr Eigenheim in einem ganz besonderen Licht erscheinen und bietet Raum zum Wohlfühlen und Genießen. Aufgrund der Größe des Grundstücks ist hier eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten, wie zum Beispiel ein Gästehaus, ein Werkschuppen oder ein Nutzgarten realisierbar.

Im Hausinneren werden Sie durch einen weitläufigen Eingangsbereich empfangen, der Sie in das stilvolle und große Wohn- und Esszimmer mit Holzkamin führt. Dies Ort bietet viel Raum für Erholung und Zeit zusammen mit der Familie. Gleich drei Terrassentüren führen von dort in den Garten oder zu der sonnigen Außenterrasse, die zum Verweilen geradezu einladen. Neben dem Essbereich befindet sich die lichtdurchflutete Küche, welche einen Ausblick auf den herrlichen Garten bietet. Das Erdgeschoss führt durch einen Flur, der Sie zur Garderobe sowie zum Elternschlafzimmer mit Ankleideraum leitet. Zudem verfügt diese Etage über eine Gästezimmer, ein Gäste WC und ein Badezimmer.

Durch eine Treppe die Sie im Eingangsbereich auffinden, gelangen Sie in das Dachgeschoss. Dort erwartet Sie ein Arbeitszimmer, welches vielseitig genutzt werden kann, wie zum Beispiel als Hobbyraum oder Freizeitzimmer. Außerdem sind zwei weitere Kinderzimmer und ein Bad mit separatem Gäste WC vorhanden.

Der Keller dieses Hauses bietet viele Räumlichkeiten, die von Ihnen individuell genutzt werden können. Darüber hinaus findet der Heizungsraum, die Werkstatt und der Öllageraum hier Platz.

Zu der Immobilie gehören zwei Garagen, die Ihren Fahrzeugen Sicherheit gewährleisten.

Photovoltaikanlage auf dem Dach erhalten Sie ca. 250 EUR mtl. Vergütung für Stromerzeugung vom Energieversorgungsunternehmen!

## Lage

Nonnweiler ist die nördlichste Gemeinde des Saarlandes, die nächstgrößeren Städte wären Trier ca. 30 km südöstlich und ca. 45 km nördlich von Saarbrücken. Das Gemeindegebiet wird von der Prims. Nonnweiler ist Nationalparkgemeinde im Nationalpark-Hunsrück-Hochwald und ein Heilklimatischer Kurort.

Die Talsperre Nonnweiler gehört zu den touristischen Hauptattraktionen der Region, da der 12,8 km lange Rundwanderweg ein Paradies für Wanderer und Naturfreunde darstellt. Nonnweiler hat nicht nur Wanderwege zu bieten: von der Sommerrodelbahn bis hin zu Themenspielplätze, Bungee-Trampoline und

dem Rutschenparadies ist für jedermann etwas Spannendes dabei! Mit diesen Möglichkeiten können Sie sich dem Alltag vollkommen entziehen.

Kindergärten sowie Schulen sind in wenigen Fahrtminuten mit dem Auto oder mit dem Bus zu erreichen. Die Grundschule Nonnweiler ist sogar zu Fuß erreichbar.

## Ausstattung Beschreibung

- Photovoltaikanlage
- 7 Zimmer
- Einbauküche
- 2 Gäste WCs
- 3 Badezimmer
- Kamin
- Vorratsraum
- Teppich- und Fliesen Böden
- Garderobe
- Keller
- Waschküche
- Heizungsraum
- Werkstatt
- Öllagerraum
- Garten
- Terrasse
- 2 Garagen

## Sonstige Angaben

Mit dem Abschluss eines zustande gekommenen Kaufvertrages ist die Provision am Tag des Vertragsabschlusses verdient, fällig und zahlbar. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Provisions- bzw. Schadensersatzansprüche aus.

# LB

REAL ESTATE

Wir haben Ihr Interesse geweckt, kontaktieren Sie und gerne für einen Besichtigungstermin!

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Nutzen Sie jetzt unseren Wertgutschein für Ihre persönliche Immobilienbewertung. Eine unabhängige und kompetente Beratung bezüglich des erzielbaren Kaufpreises und eine speziell für Ihre Immobilie ausgerichtete Vermarktungsstrategie sind bares Geld wert.

KOSTENLOSE WERTERMITTLUNG Ihrer Immobilie anfordern über folgende

E-Mail Adresse: [info@lb-real-estate.de](mailto:info@lb-real-estate.de)

Wir freuen uns auf Sie!

# LB

REAL ESTATE



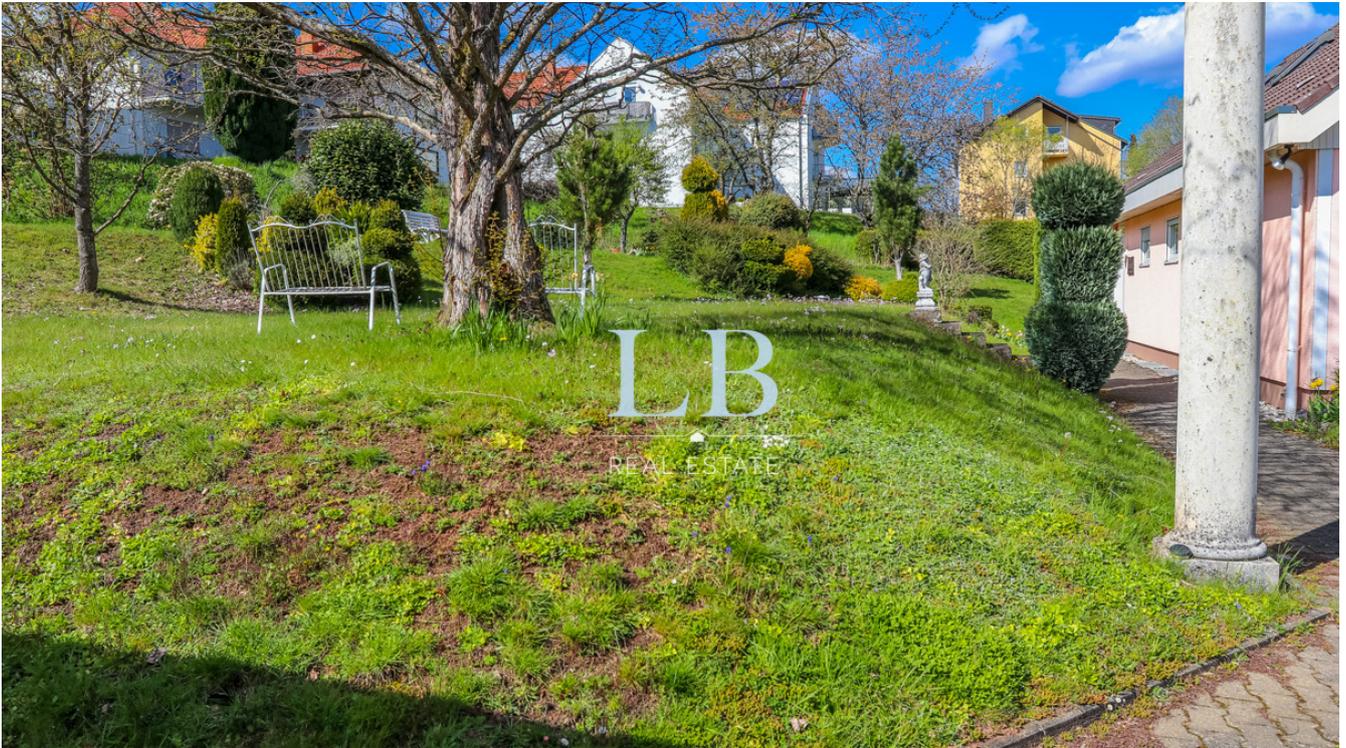
Garagen



Vorderansicht-Solar

# LB

REAL ESTATE



Außenanlage



Terrasse

# LB

REAL ESTATE



EG Küche



EG Wohnbereich



EG Esszimmer



EG Elternschlafzimmer



ÉG Ankleideraum



EG Kinderzimmer

# LB

REAL ESTATE



DG Freizeitraum



DG Freizeitraum



DG Aussicht aus dem Freizeitraum



DG Zimmer



DG Bad



EG Bad

# LB

REAL ESTATE



UG Freizeitraum



UG Bad

# LB

REAL ESTATE

## Ihre Ansprechpartnerin

### **Frau Lisa Brunk**

LB Real Estate  
Hauptstraße 371  
55743 Idar-Oberstein

Mobil: 015119130728

E-Mail: [info@lb-real-estate.de](mailto:info@lb-real-estate.de)

### **Rechtshinweis**

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.