

EXPOSÉ



GLÄS-IMMOBILIEN

Immobilien ■ Bauträger ■ Baubetreuung

Exklusives Wohnen am Glockenberg - Lichtdurchflutetes Familienhaus mit Traumgarten und viel Privatsphäre



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 66787 Wadgassen
Baujahr: 1993
Letzte Modernisierung: Dacheindeckung
Zimmerzahl: 7
Wohnfläche (ca.): 220 m²
Nutzfläche (ca.): 120 m²
Gesamtfläche (ca.): 340 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.000 m²

Kaufpreis
€ 698.000,-

Gläs Immobilien GmbH

Marktstraße 5, 66333 Völklingen - Tel.: +49 (0) 6898 / 30 00 70
service@glaes-immobilien.de - www.glaes-immobilien.de

- > Einfamilienhaus
- > Wadgassen
- > 7 Zimmer

- > 220 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-839



Objekteckdaten:

| | |
|-------------------------------|---------------------------------|
| Objektart | Einfamilienhaus |
| Adresse | 66787 Wadgassen |
| Baujahr | 1993 |
| Letzte Modernisierung | Dacheindeckung |
| Zimmerzahl | 7 |
| Wohnfläche (ca.) | 220 m ² |
| Nutzfläche (ca.) | 120 m ² |
| Gesamtfläche (ca.) | 340 m ² |
| Grundstücksfläche (ca.) | 1.000 m ² |
| Kaufpreis | 698.000,- € |
| Anzahl Etagen | 2 |
| Balkon | ja |
| Terrasse | ja |
| Garage | ja |
| Anzahl Stellplätze | 2 |
| Garage | Anzahl 2 |
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | GAS |
| Energieverbrauchskennwert | 98 kWh / (m ² *a) |
| Energieausweis gültig bis | 2036-05-29 |
| Energieausweis Jahrgang | ab dem 1.5.2014 |
| Energieausweis Werteklasse | C |
| Energieausweis Baujahr | 1993 |
| Energieausweis Gebäudeart | Wohngebäude |
| Anzahl der Einheiten | 1.00 |
| Unterkellert | ja |
| Ausrichtung Balkon / Terrasse | Südwest |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 |
| WC | 1 |
| Küche | Einbauküche |
| Kamin | ja |
| Heizung | Zentralheizung, Fußbodenheizung |
| Befuerung | Gas |
| Wasch- / Trockenraum | ja |

| | |
|----------------------|--|
| Gäste-WC | ja |
| Zustand | neuwertig |
| bezugsfrei ab | sofort |
| Provision für Käufer | 2,38 % vom Gesamtkaufpreis inkl. MwSt. |

- > Einfamilienhaus
- > Wadgassen
- > 7 Zimmer

- > 220 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-839



Objektbeschreibung:

Großzügiges Wohnen in bester Lage des Wadgasser Glockenbergs

In einer der begehrtesten Wohnlagen im Landkreis Saarlouis präsentiert sich dieses außergewöhnlich gepflegte Einfamilienhaus als ideales Zuhause für Familien und anspruchsvolle Paare. Auf einem ca. 1.000 m² großen, liebevoll angelegten Grundstück vereint die im Jahr 1993 errichtete Immobilie großzügige Raumverhältnisse, hochwertige Ausstattungsmerkmale und einen nahezu neuwertigen Pflegezustand zu einem Wohnangebot der besonderen Art.

Mit einer Wohnfläche von ca. 220 m² bietet das Haus auf zwei Wohnebenen ein durchdachtes Raumkonzept mit insgesamt sieben Zimmern. Drei komfortable Schlafzimmer sowie weitere flexibel nutzbare Räume schaffen ideale Voraussetzungen für modernes Familienleben, Homeoffice oder individuelle Hobby- und Gästebereiche. Ein geschmackvoll ausgestattetes Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC gewährleisten auch bei größerem Platzbedarf höchsten Wohnkomfort.

Bereits beim Betreten des Hauses fällt die außergewöhnliche Helligkeit der Räume auf. Bodentiefe Fensterflächen im gesamten Haus sorgen für ein lichtdurchflutetes Wohnambiente und schaffen ein offenes, freundliches Wohngefühl. Besonders im großzügigen Wohn- und Essbereich entsteht durch die raumhohen Verglasungen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich mit direktem Blick in den gepflegten Garten.

Ein Kamin im Wohnbereich sorgt an kühleren Tagen für eine behagliche Atmosphäre und unterstreicht den wohnlichen Charakter des Hauses. Die vorhandene Einbauküche fügt sich funktional in das Wohnkonzept ein und bietet kurze Wege im Alltag.

Ein besonderes Qualitätsmerkmal der Immobilie ist die Bauweise. Das Haus wurde auf einem massiv errichteten Kellergeschoss aufgebaut und anschließend in hochwertiger Holzständerbauweise durch die renommierte Firma WeberHaus erstellt. Diese Bauweise genießt seit Jahrzehnten einen hervorragenden Ruf und verbindet hohe Bauqualität mit ausgezeichneten energetischen Eigenschaften. Dank des konstruktiven Wandaufbaus werden Wärmeverluste minimiert, wodurch ein angenehmes Raumklima und ein niedriger Energiebedarf unterstützt werden. Gleichzeitig sorgt die natürliche Bauweise für eine sehr gute Wärmedämmung im Winter sowie einen wirksamen Hitzeschutz während der Sommermonate. Die Kombination aus massivem Untergeschoss und hochwertiger Fertighauskonstruktion vereint somit Stabilität, Langlebigkeit und Energieeffizienz auf überzeugende Weise.

Auch die Außenanlagen überzeugen auf ganzer Linie. Das geschmackvoll gestaltete Grundstück wurde mit viel Liebe zum Detail angelegt und bietet zahlreiche Möglichkeiten zum Entspannen, Spielen

und Genießen. Die sonnige Terrasse in Südwest-Ausrichtung sowie der Balkon laden dazu ein, die Abendsonne in privater Atmosphäre zu genießen.

Ein besonderes Highlight ist das großzügige Gartenhaus, das weit über die Funktion eines klassischen Gerätehauses hinausgeht. Dank des vorhandenen Kaminofens lässt sich dieser Bereich ganzjährig nutzen und bietet den perfekten Rahmen für gesellige Abende mit Familie und Freunden - selbst in der kalten Jahreszeit.

Abgerundet wird das attraktive Gesamtangebot durch eine geräumige Doppelgarage mit direktem Zugang in den Keller des Hauses. Dieses komfortable Detail ermöglicht trockenen und bequemen Zugang zum Wohnhaus bei jeder Witterung und bietet neben ausreichend Stellfläche für zwei Fahrzeuge zusätzlichen Platz für Fahrräder, Gartengeräte oder sonstige Utensilien.

Das Haus befindet sich ebenso wie das Grundstück in einem außergewöhnlich gepflegten, nahezu neuwertigen Zustand. Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen wurden laufend durchgeführt und dokumentieren die sorgfältige Instandhaltung der Immobilie. So wurde im August 2014 das Hauptbadezimmer hochwertig modernisiert, im Oktober 2020 die komplette Dacheindeckung erneuert und im August 2021 eine moderne Gas-Brennwertheizung installiert. Die neuen Eigentümer profitieren somit von einer technisch wie optisch hervorragend erhaltenen Immobilie ohne kurzfristigen Investitionsbedarf.

Der massiv errichtete Keller bietet zusätzlich rund 120 m² Nutzfläche und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - von Lager- und Hauswirtschaftsräumen über eine Werkstatt bis hin zu Fitness- oder Hobbybereichen.

Dieses Einfamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, hochwertige Bauqualität, moderne Technik und eine erstklassige Wohnlage auf dem Wadgasser Glockenberg. Eine Immobilie für Menschen, die Wert auf Qualität, Energieeffizienz, Wohnkomfort und ein repräsentatives Zuhause in einem der besten Wohngebiete der Region legen.

Lagebeschreibung:

Exklusive Wohnlage auf dem Glockenberg in Wadgassen

Willkommen in einer der begehrtesten Wohnlagen im Landkreis Saarlouis. Das Anwesen befindet sich in hervorragender Aussichtslage auf dem renommierten Wadgasser Glockenberg - einer Wohnadresse, die seit Jahren für gehobenes Wohnen, Ruhe und ein hochwertiges Umfeld steht. Die direkte Nachbarschaft ist geprägt von repräsentativen Einfamilienhäusern und exklusiven Villenanwesen, die den besonderen Charakter dieser bevorzugten Wohngegend unterstreichen.

Wohnen mit Lebensqualität und perfekter Infrastruktur

- > Einfamilienhaus
- > Wadgassen
- > 7 Zimmer

- > 220 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-839



Die Gemeinde Wadgassen zählt zu den gefragtesten Wohnstandorten im Landkreis Saarlouis und verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie Schulen befinden sich in kurzer Entfernung und sind bequem erreichbar. Darüber hinaus sorgen das beliebte Outlet-Center Wadgassen, zahlreiche Fachgeschäfte und ein vielfältiges gastronomisches Angebot für eine hohe Lebensqualität.

Optimale Verkehrsanbindung

Trotz der ruhigen Wohnlage profitieren Sie von einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Die Autobahn A620 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und ermöglicht kurze Wege nach Saarlouis, Völklingen und Saarbrücken. Auch der öffentliche Personennahverkehr ist gut ausgebaut und gewährleistet eine komfortable Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden.

Natur und Erholung vor der Haustür

Die reizvolle Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung und Erholung. Die Saar, weitläufige Grünanlagen, attraktive Rad- und Wanderwege sowie die nahegelegenen Waldgebiete des Warndts schaffen ideale Voraussetzungen für Naturliebhaber, Sportbegeisterte und Erholungssuchende.

Eine Adresse mit Seltenheitswert

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße innerhalb des besten Wohnbereichs des Glockenbergs. Die Kombination aus gehobenem Wohnumfeld, hervorragender Infrastruktur, naturnahem Wohnen und hoher Privatsphäre macht diese Lage zu einer der exklusivsten Wohnadressen in Wadgassen.

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.5.2036.
Endenergieverbrauch beträgt 98.00 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Diese Immobilie bieten wir Ihnen exklusiv im Alleinauftrag an.

Kaufnebenkosten:

Vom Kaufpreis 6,5 % Grunderwerbsteuer, ca. 1,5 % Notar- u. Gerichtskosten, 2,38 % inkl. gesetzl. MwSt. Erfolgshonorar des Maklers

Das vorliegende Verkaufsangebot ist freibleibend und unverbindlich. Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung

übernommen. Im übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen (siehe www.glaes-immobilien.de).

Ombudsmann Immobilien IVD/VPB - Informationspflicht nach § 36 VSBG

Der Immobilienverband Deutschland IVD e.V. hat mit Beteiligung des Verbraucherverbandes Verband Privater Bauherren e.V. (VPB) eine Schlichtungsstelle nach Maßgabe des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes (VSBG) eingerichtet. Vor der Schlichtungsstelle können u. a. Streitigkeiten zwischen Verbrauchern und Mitgliedern des IVD in einem außergerichtlichen Schlichtungsverfahren beigelegt werden.

Die Gläs Immobilien GmbH ist Mitglied im IVD und aufgrund der Satzung des IVD verpflichtet, gegenüber der Ombudsstelle eine schriftliche Stellungnahme abzugeben, wenn diese ein Verfahren einleitet. An Schlichtungsverfahren bei anderen Schlichtungsstellen nimmt die Gläs Immobilien GmbH grundsätzlich nicht teil.

Die Anschrift der Schlichtungsstelle des IVD lautet: Ombudsmann Immobilien IVD/VPB - Grunderwerb und -verwaltung, Littenstraße 10, 10179 Berlin. Weitere Informationen zur Schlichtungsstelle (z.B. weitere Kommunikationsdaten, Verfahrensordnung) erhalten Sie unter <https://ivd.net/ombudsstelle/>

Objektbilder:



Komfortables Einfamilienhaus in bester Wohnlage

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wadgassen
- > 7 Zimmer

- > 220 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-839



Doppelgarage mit Zugang zum Keller



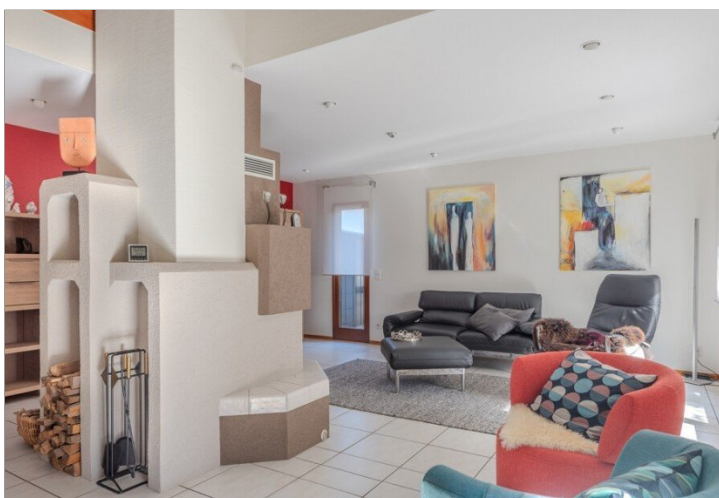
Lichtdurchfluteter Wohnbereich



Wohnzimmer mit Blick Richtung Esszimmer



Esszimmer mit angrenzender Küche und Zugang zur Terrasse



Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse



Überdachte Terrasse

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wadgassen
- > 7 Zimmer

- > 220 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-839



Terrasse mit viel Privatsphäre



Blick in den Garten



Terrasse mit Markisen über die gesamte Breite



Blick in den Garten 2



Moderne Einbauküche



Gartenhaus

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wadgassen
- > 7 Zimmer

- > 220 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-839



Hier kann auch im Winter gefeiert werden



Große Eingangsdielen mit Windfang



Geschmackvolle Gartengestaltung



Arbeitszimmer mit Fernsicht



Gartenansicht



Flur mit Garderobenschrank

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wadgassen
- > 7 Zimmer

- > 220 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-839



Gäste WC

© Gläs Immo



Kinderzimmer 1 mit Balkon

© Gläs Immo



Elternschlafzimmer mit...

© Gläs Immo



Kinderzimmer 2 mit Balkon

© Gläs Immo



...Ankleide

© Gläs Immo



Modernes Badezimmer mit Fernsicht

© Gläs Immo

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wadgassen
- > 7 Zimmer

- > 220 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-839



Hochwertige Sanitärkeramik



Moderne Haustechnik mit Regenwassernutzung

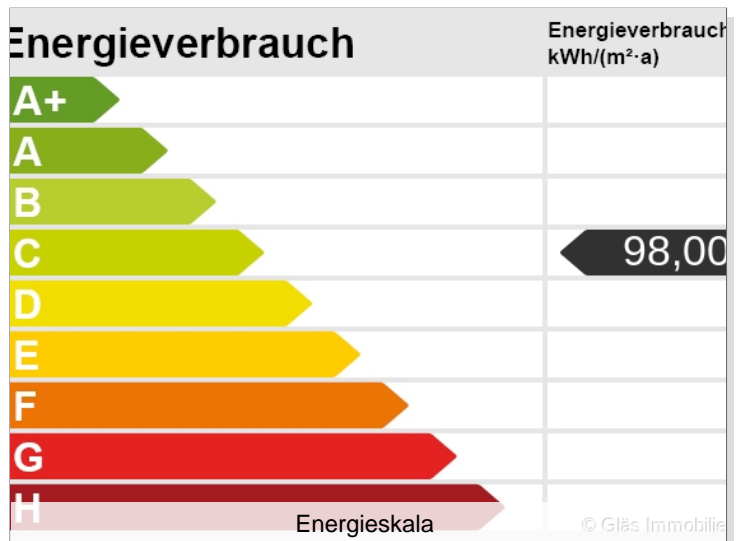


Badewanne und...



Kellerzugang vom Garten

DIE IMMOBILIEN UNTERNEHMEN



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wadgassen
- > 7 Zimmer

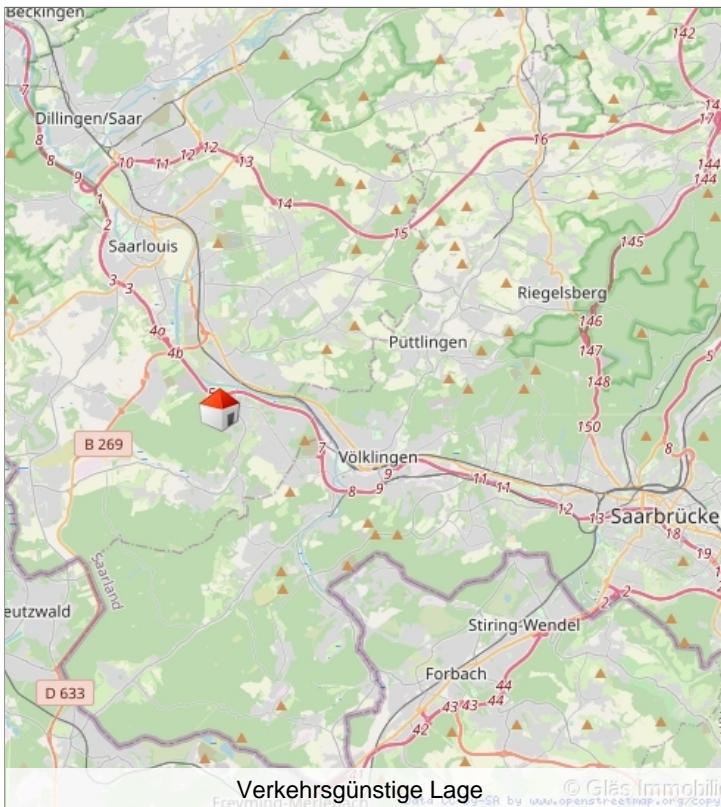
- > 220 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-839



...bodengleiche Dusche



Beste Wohnlage am Glockenberg



Verkehrsgünstige Lage



Gläs Immobilien GmbH

Gläs Immobilien GmbH

Marktstraße 5, 66333 Völklingen - Tel.: +49 (0) 6898 / 30 00 70
service@glaes-immobilien.de - www.glaes-immobilien.de

