

# EXPOSÉ

## Kerlingen - Einseitig angebautes Ein- bis Zweifamilienhaus mit Garage und viel Platz zum Toben



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 66798 Wallerfangen / Kerlingen  
Baujahr: 1954  
Zimmerzahl: 6  
Wohnfläche (ca.): 138 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 130 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 649 m<sup>2</sup>  
Bauweise: Massiv  
Garage: ja

**VERKAUFT**

### Gläs Immobilien GmbH

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

# Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Wallerfangen / Kerlingen

> 6 Zimmer

> 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: JG-509



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	66798 Wallerfangen / Kerlingen
Baujahr	1954
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	138 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	130 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	649 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	auf Anfrage
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Freiplatz	Anzahl 1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	282,30 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2030-10-30
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1954
Unterkellert	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl, Solar
Haustiere	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Käufer	3,57 % vom Gesamtkaufpreis inkl. MwSt.

- > Einfamilienhaus
- > Wallerfangen / Kerlingen
- > 6 Zimmer

- > 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-509



## Objektbeschreibung:

Rund 7 Kilometer westlich der Kreisstadt Saarlouis erwartet Sie dieses 1954 massiv erbaute Ein- bis Zweifamilienhaus auf einem 497 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit Sonne satt bis in die Abendstunden. Die modernisierte Bausubstanz, der großzügige Grundriss und das schöne Grundstück in absolut ruhiger Wohnlage zeichnen dieses Anwesen aus.

Auf 2 Wohnebenen verfügt das Haus über insgesamt rd. 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Es bietet seinen Bewohnern eine angenehme, behagliche Wohnatmosphäre und befindet sich optisch wie technisch in einem guten Zustand. Zuletzt wurden folgende Renovierungsmaßnahmen durchgeführt: Solarthermieanlage (2010), Badezimmer im EG (2017), Parkettboden im Wohnzimmer (2017), Haustür und Bodenbelag im Flur (2017). Den vorhandenen Renovierungsbedarf besprechen wir gerne mit Ihnen im Detail.

Der Vorgarten ist pflegeleicht und der Garten ist ein Paradies für alle Grillmeister und Gartenfreunde. Hier werden Sie mit Sicherheit ein Plätzchen finden, das Sie den Stress des Alltags schnell vergessen lässt.

### Aufteilung:

**ERDGESCHOSS:** großzügig geschnittener Wohn-/Essbereich mit angrenzender Küche und Zugang zum nach Süden ausgerichteten Garten, Elternschlafzimmer, Badezimmer mit bodengleicher Dusche  
**DACHGESCHOSS:** 3 große Zimmer, Küche, Badezimmer mit Dusche  
**UNTERGESCHOSS:** Waschküche, Heizungskeller, Keller, WC, Ausgang in den Garten

Vervollständigt wird dieses Gebäude durch die große freistehende Garage.

Möchten Sie Ihre eigenen Ideen und Eindrücke zu diesem Haus sammeln? Dann vereinbaren Sie jetzt Ihren privaten Kennenlern-Termin!

## Lagebeschreibung:

Im Wallerfanger Ortsteil Kerlingen, rd. 7 km westlich der Kreisstadt Saarlouis, wohnen Sie in einer absolut ruhigen und idyllischen Wohnlage. Der Saargau, mit seinen sanften Wellen und Hügeln und den weitläufigen Streuobstwiesen, bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Genau der richtige Ort, um den Alltagsstress hinter sich zu lassen.

## Sonstiges:

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.10.2030.  
Endenergiebedarf beträgt 282.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Diese Immobilie bieten wir Ihnen exklusiv im Alleinauftrag an.

Ein Energieausweis liegt uns derzeit nicht vor, wurde aber vom Eigentümer in Auftrag gegeben.

### Kaufnebenkosten:

Vom Kaufpreis 6,5 % Grunderwerbsteuer, ca. 1,5 % Notar- u. Gerichtskosten, 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. Erfolgshonorar des Maklers (3,48 % bei Kauf vor dem 01.01.2021)

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](http://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 <http://www.ombudsmann-immobilien.net>.

Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: <http://ec.europa.eu/consumers/odr>.

Widerrufsbelehrung

### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wallerfangen / Kerlingen
- > 6 Zimmer

- > 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-509



Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Gläs Immobilien GmbH, Marktstr. 5, 66333 Völklingen, Telefon: +49 (0) 6898-30007-0 - Telefax: +49 (0) 6898-30007-27 - Email: [service@glaes-immobilien.de](mailto:service@glaes-immobilien.de), mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

## Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

## Muster-Widerrufsformular

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.

- An Gläs Immobilien GmbH, Marktstr. 5, 66333 Völklingen Telefon +49(0)6898-300070
  - Telefax +49(0)6898-3000727 Email [service@glaes-immobilien.de](mailto:service@glaes-immobilien.de)
  - Hiermit widerrufe(n) ich/wir (\*) den von mir/uns (\*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (\*)/ die Erbringung der folgenden Dienstleistung (\*)
  - Bestellt am (\*)/erhalten am (\*)
  - Name des/der Verbraucher(s)
  - Anschrift des/der Verbraucher(s)
  - Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)
  - Datum
- (\*) Unzutreffendes streichen.

## Objektbilder:



Rückansicht



Blick vom Garten



Garten

## Gläs Immobilien GmbH

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

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wallerfangen / Kerlingen
- > 6 Zimmer

- > 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-509



© Gläs Immobilien

Gläs Immobilien



