GLÄS-IMMOBILIEN
Immobilien ▪ Bauträger ▪ Baubetreuung

EXPOSÉ

Sitters - Komfortables Wohnen in naturnaher Lage mit kurzen Wegen

ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus
Adresse: 66787 Wadgassen
Baujahr: 2006
Zimmerzahl: 9
Wohnfläche (ca.): 209 m²
Nutzfläche (ca.): 71 m²
Gesamtfläche (ca.): 280 m²
Grundstücksfläche (ca.): 494 m²
Anzahl Etagen: 2

Kaufpreis € 469.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Wadgassen
> 9 Zimmer
> 209 m² Wohnfläche
> Objektnummer: JG-835 1

Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	66787 Wadgassen
Baujahr	2006
Zimmerzahl	9
Wohnfläche (ca.)	209 m²
Nutzfläche (ca.)	71 m²
Gesamtfläche (ca.)	280 m²
Grundstücksfläche (ca.)	494 m²
Kaufpreis	469.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	6
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 4
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	128,90 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-05-09
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	2005
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	2.00
Unterkellert	nein
WG-geeignet	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Südwest
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Kamin	ja
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Gas
Haustiere	ja
Gäste-WC	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % vom Gesamtkaufpreis inkl. MwSt.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Wadgassen
> 9 Zimmer
> 209 m² Wohnfläche
> Objektnummer: JG-835 1

Objektbeschreibung:

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus in Wadgassen vereint großzügiges Wohnen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine hochwertige Wohnqualität in ruhiger Wohnlage. Das im Jahr 2006 in solider Massivbauweise errichtete Objekt befindet sich auf einem ca. 494 m² großen Grundstück und bietet mit rund 209 m² Wohnfläche sowie zusätzlich ca. 71 m² Nutzfläche viel Raum für individuelle Wohnkonzepte.

Ursprünglich wurde die Immobilie als Mehrgenerationenhaus mit drei separaten Wohneinheiten geplant. Im Zuge einer späteren Umgestaltung wurden die beiden Wohnungen im Dachgeschoss zu einer großzügigen Wohneinheit zusammengeführt. Dabei entstand auch die beeindruckende Dachterrasse auf der seitlich angebauten Doppelgarage, die heute zu den besonderen Highlights des Hauses zählt.

Insgesamt stehen neun Zimmer, 2 Badezimmer, Gäste WC sowie mehrere kleine Abstellräume zur Verfügung. Die durchdachte Aufteilung macht die Immobilie gleichermaßen attraktiv für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder für Käufer, die Eigennutzung und Vermietung miteinander kombinieren möchten.

Die Erdgeschosswohnung überzeugt durch komfortables Wohnen auf einer Ebene und eignet sich ideal für Paare oder Personen, die kurze Wege und eine barrierearme Wohnsituation schätzen. Große, teilweise raumhohe Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein freundliches Wohnambiente. Der gemütliche Kaminofen im Wohnbereich schafft insbesondere in den kühleren Monaten eine behagliche Atmosphäre. Von der Küche, dem Wohnzimmer sowie dem Schlafzimmer bestehen direkte Zugänge zur teilweise überdachten Terrasse, die durch ihre sonnige Südwest-Ausrichtung viele entspannte Stunden im Freien ermöglicht und den Wohnraum harmonisch erweitert.

Die großzügige Dachgeschosswohnung bietet ideale Voraussetzungen für Familien. Drei Schlafzimmer schaffen ausreichend Platz für Eltern und Kinder, während das moderne Badezimmer mit Dusche und Badewanne hohen Wohnkomfort garantiert. Ergänzt wird die Ausstattung durch ein separates Gäste-WC. Zwei Balkone sowie die großzügige Dachterrasse bieten vielfältige Möglichkeiten zum Entspannen, Sonnenbaden oder geselligen Beisammensein mit Familie und Freunden. Die attraktive Südwest-Ausrichtung sorgt dabei bis in die Abendstunden für angenehme Sonnenverhältnisse.

Ein weiterer Pluspunkt ist die zukunftssichere technische Ausstattung der Immobilie. Das Erdgeschoss verfügt über eine komfortable Fußbodenheizung, während die Räume im Dachgeschoss über klassische Heizkörper beheizt werden. Gerade die bereits vorhandene Fußbodenheizung schafft hervorragende Voraussetzungen für die spätere Umrüstung auf eine moderne Wärmepumpe und bildet damit die Basis für eine energieeffiziente und nachhaltige Heizungsinfrastruktur. Käufer profitieren hier von einer Immobilie, die bereits heute wichtige Voraussetzungen für zukünftige energetische Anforderungen erfüllt.

Auch im digitalen Bereich ist das Haus bestens aufgestellt: Ein vorhandener Glasfaseranschluss ermöglicht schnelles und zuverlässiges Internet und schafft optimale Bedingungen für Homeoffice, Streaming und moderne Kommunikationsanforderungen.

Besonders hervorzuheben ist die überdurchschnittlich großzügige Park- und Lagerfläche. Die große Doppelgarage mit integriertem Abstellraum bietet reichlich Platz für Fahrzeuge, Fahrräder, Werkstattbedarf oder Gartengeräte. Der Zugang erfolgt sowohl komfortabel über die Garage selbst als auch direkt von der Terrasse aus. Vor der Garage stehen zusätzlich Stellflächen für bis zu vier Pkw zur Verfügung, sodass auch Familien mit mehreren Fahrzeugen oder Gäste jederzeit ausreichend Parkmöglichkeiten vorfinden.

Zwei funktionale Einbauküchen fügen sich harmonisch in das Gesamtkonzept ein. Das Haus präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch seine großzügigen Wohnflächen, die hochwertige Raumaufteilung sowie die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Ob als Zuhause für die große Familie, als Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung - diese Immobilie bietet beste Voraussetzungen für unterschiedlichste Lebensentwürfe und stellt eine seltene Gelegenheit in gefragter Wohnlage von Wadgassen dar.

Lagebeschreibung:

Hier wohnen Sie in einer Umgebung, die Ruhe, Lebensqualität und eine ausgezeichnete Infrastruktur auf angenehme Weise miteinander verbindet. Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen und gepflegten Wohnlage von Wadgassen, geprägt von einer harmonischen Nachbarschaft, viel Grün und einer entspannten Atmosphäre. Ein Ort, an dem man sich schnell zuhause fühlt und den Alltag hinter sich lassen kann.

Genießen Sie die Vorzüge einer Wohnlage, die Ihnen kurze Wege und gleichzeitig viel Freiraum bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar und sorgen für hohen Komfort im Alltag. So bleibt mehr Zeit für die Dinge, die wirklich wichtig sind - Familie, Freunde und die eigene Freizeit.

Wenn Sie gerne Zeit im Freien verbringen, werden Sie die Umgebung besonders schätzen. Zahlreiche Spazier- und Radwege sowie weitläufige Grünflächen laden dazu ein, die Natur direkt vor der Haustür zu genießen. Ob ein entspannter Abendspaziergang, eine Fahrradtour am Wochenende oder gemeinsame Aktivitäten mit der Familie - hier finden Sie die passenden Möglichkeiten für eine ausgewogene Work-Life-Balance.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Wadgassen
> 9 Zimmer
> 209 m² Wohnfläche
> Objektnummer: JG-835 1

Trotz der ruhigen Wohnatmosphäre profitieren Sie von einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Die Städte Saarlouis und Saarbrücken sowie die benachbarte Grenzregion zu Frankreich sind schnell erreichbar. Auch das Großherzogtum Luxemburg ist über die gut ausgebauten Verkehrswege bequem mit dem Auto zu erreichen, was den Standort insbesondere für Berufspendler und grenzüberschreitend tätige Arbeitnehmer besonders attraktiv macht.

Dadurch verbindet dieser Standort die Vorzüge naturnahen Wohnens mit den Anforderungen eines modernen Lebensstils. Wer ein Zuhause sucht, das Ruhe, Komfort und Lebensqualität vereint, findet hier beste Voraussetzungen für die Verwirklichung seiner Wohnträume. Ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und langfristigen Zuhause sein.

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.5.2036.
Endenergieverbrauch beträgt 128.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Diese Immobilie bieten wir Ihnen exklusiv im Alleinauftrag an.

Kaufnebenkosten:
Vom Kaufpreis 6,5 % Grunderwerbsteuer, ca. 1,5 % Notar- u. Gerichtskosten, 3,57 % 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:

Freistehendes Ein- bis Zweifamilienhaus in sonniger Wohnlage

Seitenansicht

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Wadgassen
> 9 Zimmer
> 209 m² Wohnfläche
> Objektnummer: JG-835 1

Wohnzimmer mit Kamin und Zugang zur Terrasse

Wohnzimmer

Rückansicht

Helles Esszimmer im EG

Wohnzimmer mit viel Tageslicht

Gemütliche Landhausküche mit Zugang zur überdachten Terrasse

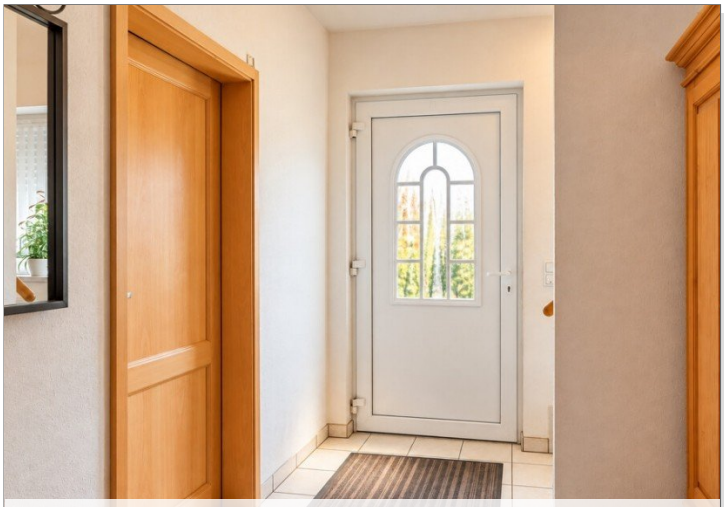
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Wadgassen
> 9 Zimmer
> 209 m² Wohnfläche
> Objektnummer: JG-835 1

Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse



Eingangsdiele

Arbeitszimmer

Gemütliches Wohnzimmer unter der Dachschräge

Helles, gepflegtes Badezimmer mit Dusche und Wanne im EG

Essbereich mit offener Küche

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Wadgassen
> 9 Zimmer
> 209 m² Wohnfläche
> Objektnummer: JG-835 1

Moderne Einbauküche im DG

Dachterrasse mit viel Platz zum Toben

Esszimmer mit Loggia und Dachterrasse

Dachterrasse

Zugang zur Dachterrasse

Loggia

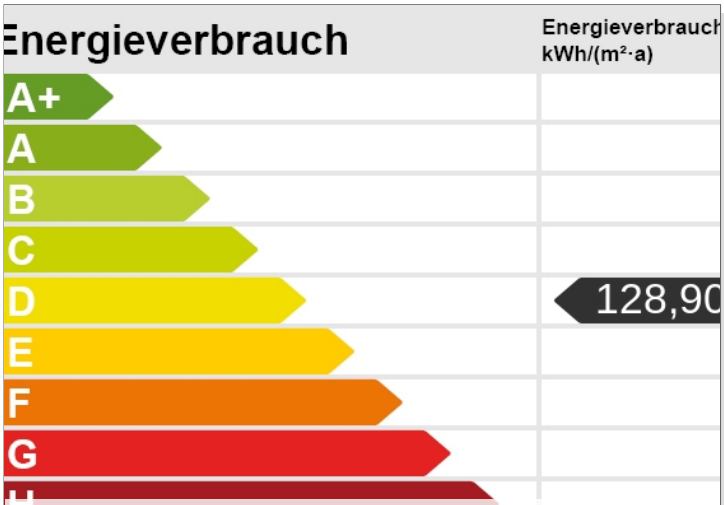
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

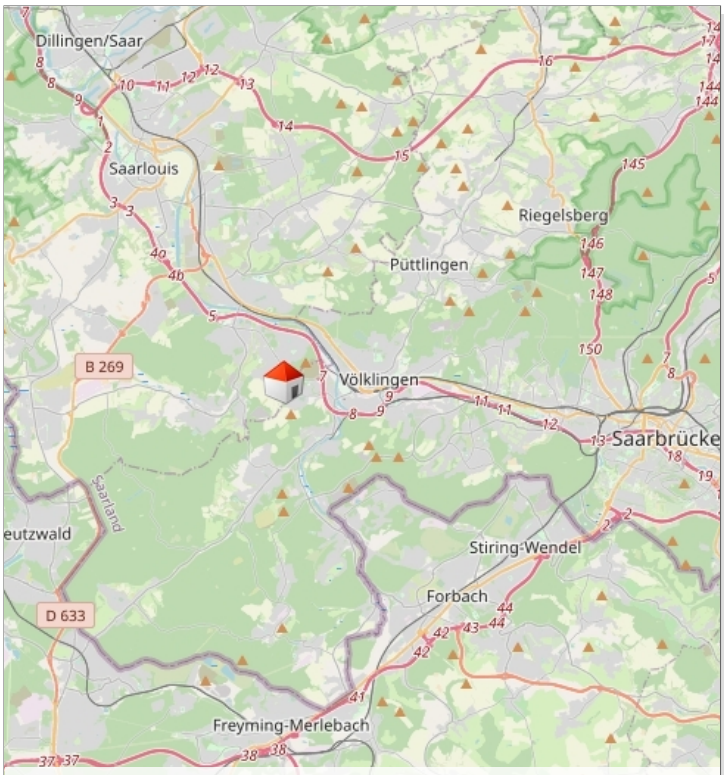
> Zweifamilienhaus
> Wadgassen
> 9 Zimmer
> 209 m² Wohnfläche
> Objektnummer: JG-835 1

Helles, modernes Badezimmer im DDG



Energieskala

Gäste WC im DG



Verkehrsgünstige Wohnlage

ivd

Das Markenzeichen qualifizierter Immobilienmakler, Verwalter und Sachverständiger

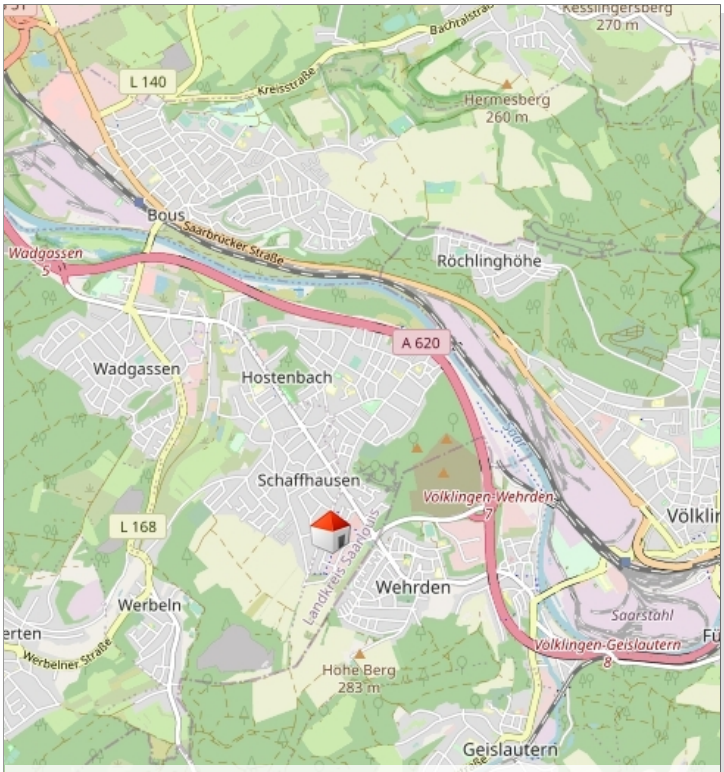
Mitglied im IVD

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Wadgassen
> 9 Zimmer
> 209 m² Wohnfläche
> Objektnummer: JG-835 1



Wohnlage in Wadgassen

Gläs Immobilien GmbH

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Wadgassen
> 9 Zimmer
> 209 m² Wohnfläche
> Objektnummer: JG-835 1

Ansprechpartner:

Herr Jörg Gläs

Telefon: 00496898300070
E-Mail: joerg.glaes@glaes-immobilien.de

Firmendaten:

Gläs Immobilien GmbH
Marktstraße 5
66333 Völklingen

Tel.: +49 (0) 6898 / 30 00 70
Fax: +49 (0) 6898 / 30 00 727
E-Mail: service@glaes-immobilien.de
Internet: www.glaes-immobilien.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:
Jörg Gläs

Registergericht: Amtsgericht Saarbrücken
Registernummer: HRB 75 135
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 184210790

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch: Mittelstadt Völklingen, Rathausplatz, 66333 Völklingen

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO: Gewerbeamt der Mittelstadt Völklingen, Rathausplatz, 66333 Völklingen - Telefon +49 (0) 6898 13-2266

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026