

Weiskirchen OT

# Stilvolle Villa in zeitloser Architektur

Objektnummer: 24171200a



WOHNFLÄCHE: ca. 252 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1.690 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24171200a - 66709 Weiskirchen OT

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24171200a - 66709 Weiskirchen OT

## Auf einen Blick

Objektnummer	24171200a
Wohnfläche	ca. 252 m <sup>2</sup>
Dachform	Mansarddach
Zimmer	10
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2000
Stellplatz	6 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haus	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24171200a - 66709 Weiskirchen OT

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	114.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.03.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 24171200a - 66709 Weiskirchen OT

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171200a - 66709 Weiskirchen OT

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171200a - 66709 Weiskirchen OT

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171200a - 66709 Weiskirchen OT

## Die Immobilie





Objektnummer: 24171200a - 66709 Weiskirchen OT

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171200a - 66709 Weiskirchen OT

## Die Immobilie



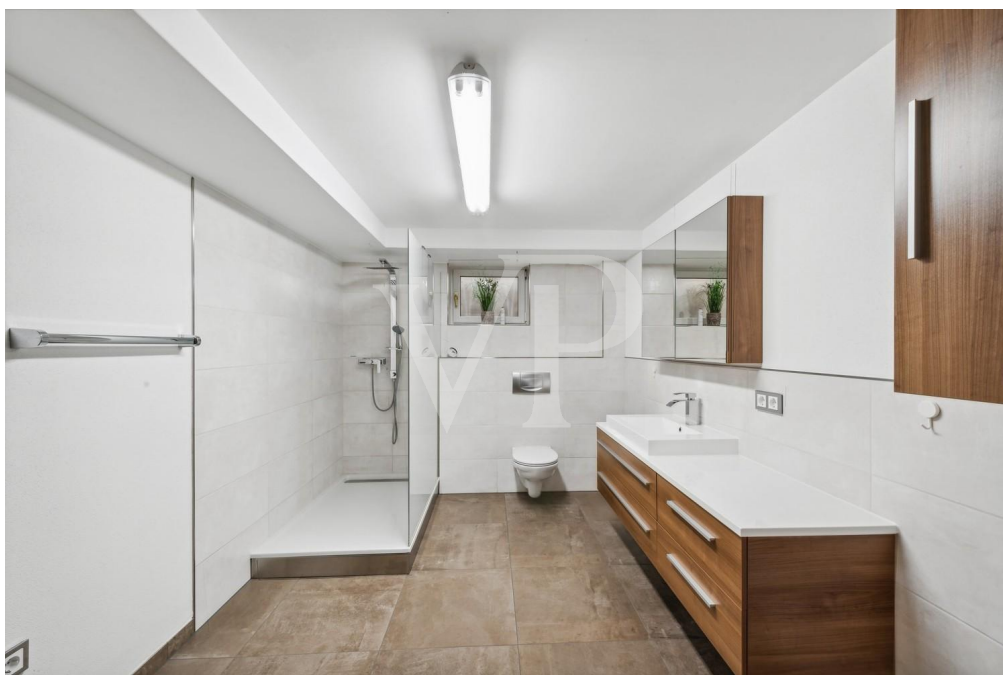
Objektnummer: 24171200a - 66709 Weiskirchen OT

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171200a - 66709 Weiskirchen OT

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171200a - 66709 Weiskirchen OT

## Die Immobilie



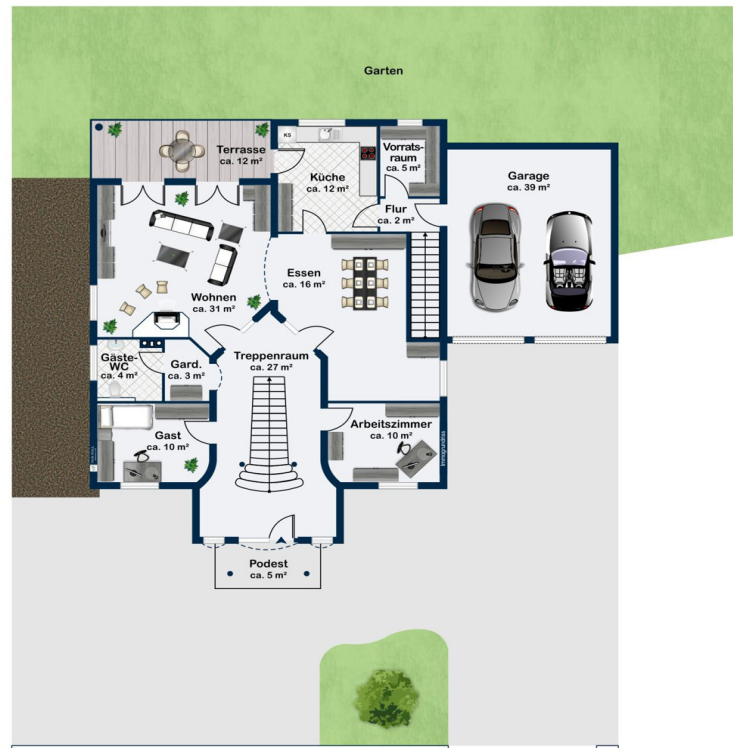
Objektnummer: 24171200a - 66709 Weiskirchen OT

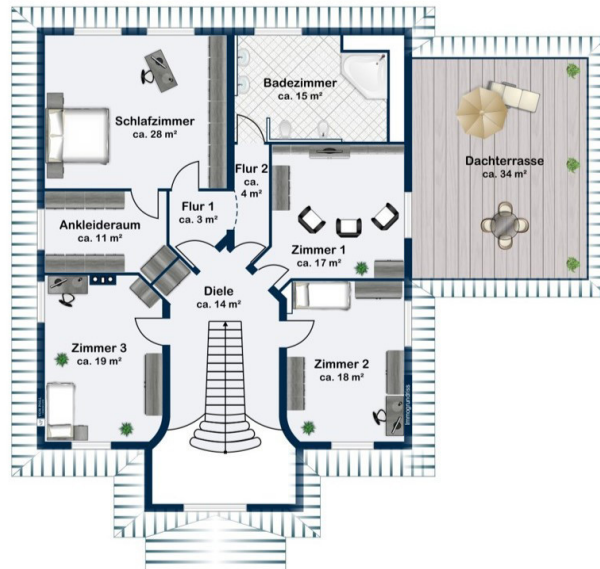
## Die Immobilie



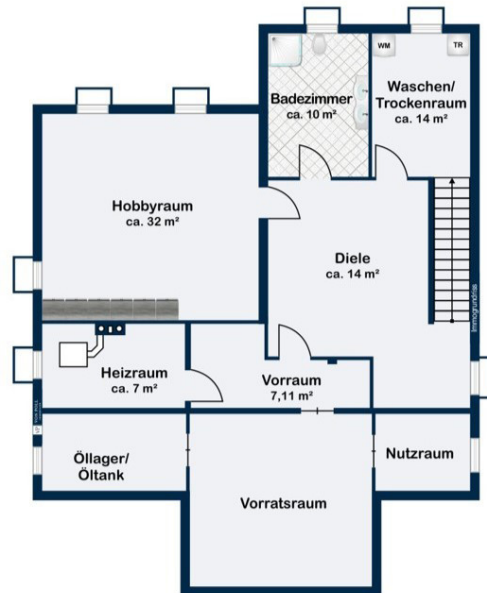
Objektnummer: 24171200a - 66709 Weiskirchen OT

# Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24171200a - 66709 Weiskirchen OT

## Ein erster Eindruck

Willkommen in dieser stilvollen Villa, welche von den Eigentümern im Jahre 2000 auf einem ca. 1.690 m<sup>2</sup> großen Grundstück fertiggestellt wurde. Mit einer Wohnfläche von etwa 252 m<sup>2</sup> überzeugt diese Immobilie durch lichtdurchflutete Räume, modernen Wohnkomfort sowie zeitloser Architektur und ansprechendem Design. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offenes und helles Entrée, ein Arbeitszimmer, ein Gäste-WC sowie ein vielfältig nutzbares Zimmer. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit der Möglichkeit, einen offenen Kamin zu installieren, lädt zu gemütlichen Stunden ein, während die stilvolle Landhausküche einen direkten Zugang zum Garten und der Terrasse bietet. Der liebevoll gepflegte Garten garantiert mit einer gemütlichen Sitz- und Grillecke absolute Privatsphäre und Erholung, während die großzügige Terrasse zum Entspannen und Verweilen einlädt. Über eine repräsentative Holzterrasse gelangen Sie ins Obergeschoss mit einem Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer, ein modernisiertes Tageslichtbad mit eleganter Badewanne und Fußbodenheizung sowie einem Gästezimmer. Ebenfalls bietet ein weiteres Zimmer flexible Nutzung sowie einen direkten Zugang zur Dachterrasse. Das Untergeschoss umfasst ein renoviertes Duschbad mit Tageslicht, einen Heizungsraum, einen Öltank-Lagerraum sowie weitere Nutzflächen. Die Doppelgarage bietet Platz für zwei Fahrzeuge nebeneinander und einen direkten Zugang ins Haus. Im Innenhof stehen zusätzlich ca. vier bis sechs Stellplätze zur Verfügung. Eine Besichtigung ist nach Terminvereinbarung und Vorlage eines Banknachweises möglich. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen für weitere Informationen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 24171200a - 66709 Weiskirchen OT

## Ausstattung und Details

- 2000: Drainage um die Immobilie sowie Garage verlegt
- 2010: Dacherneuerung/Dachgauben neu eingedeckt mit Rupp-Keramik-Ziegeln
- 2014: Erneuerung der gesamten Außenanlage
- 2021: Modernisierung des Badezimmers im Untergeschoss
- 2022: Neuer Garagentorantrieb
- Stahlbeton-Fertigdecken
- Hochwertige italienische "Marmoris"-Fliesen
- Stulpfenster Kunststoff mit Doppelverglasung
- Eingangs,- Haus,- Terrasse- und Garagentür aus Aluminium
- Stilvolle Landhausküche
- Fußbodenheizung im Badezimmer
- Überwiegend Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Direkter Zugang zur Dachterrasse
- Netzwerk mit 80k Mbit/s Leitung
- Glasfaseranschluss möglich
- Öl-Heizung mit separatem Öltanklager
- Festbrennstoffkessel ebenfalls vorhanden
- Photovoltaik möglich - Zuleitungsmöglichkeit durch den 3-zügigen Kamin
- Revisionsschacht
- Direkter Zugang von der Garage ins Haus
- Doppelgarage mit Platz für zwei Fahrzeuge nebeneinander
- Sechs zusätzliche Außenstellplätze

Objektnummer: 24171200a - 66709 Weiskirchen OT

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Weiskirchen im Landkreis Merzig-Wadern liegt idyllische im Hochwald und bietet mit rund 6.400 Einwohnern, die sich auf fünf Ortsteile verteilen, eine attraktive Wohnlage. In direkter Umgebung zeichnet sich ein vielfältiges Freizeitangebot aus, darunter zahlreiche Sportmöglichkeiten, reizvolle Wanderwege, ein Natur- und Waldfreibad sowie eine Kurklinik mit angrenzendem Kurpark. Alle wichtigen Einrichtungen wie Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, eine Grundschule und eine Kindertagesstätte sind direkt in Weiskirchen vorhanden. Auch die nahegelegenen Orte wie Wadern und Losheim am See sind ebenfalls in kurzer Zeit zu erreichen. Durch die gute Anbindung an die A1 sind Saarbrücken, Neunkirchen, Trier und Luxemburg schnell und bequem erreichbar.

Objektnummer: 24171200a - 66709 Weiskirchen OT

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 114.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

Objektnummer: 24171200a - 66709 Weiskirchen OT

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marie-Louise Frank

---

Großer Markt 4 Saarlouis  
E-Mail: [saarlouis@von-poll.com](mailto:saarlouis@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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