



EXPOSÉ HAUS 1 (15A)

Neubau einer Wohnanlage mit Gewerbeeinheiten
„Am alten Gleisbett“ – Kleinbahnstraße 15 – Wadern-Nunkirchen







MEHRFAMILIENHAUS 1 (15A) – NEUBAU WADERN

Dieses moderne, dreistöckige Mehrfamilienhaus in Massivbauweise verfügt über sechs exklusive Wohnungen, die höchsten Komfort und Bequemlichkeit bieten. Alle Wohnungen zeichnen sich durch offene Grundrisse, reichlich Tageslicht und eine gehobene Bauausführung aus. Die Wohnungen im Obergeschoss bieten großzügige Ausblicke, während die Wohnungen im Untergeschoss durch geräumige Terrassen zusätzlichen Freiraum bieten. Grünflächen, ein gemeinschaftlicher Spielplatz sowie ein Grillplatz schaffen Orte der Begegnung und verleihen einen besonderen Charme.

DAS HAUS IM ÜBERBLICK:

Fertigstellung	Voraussichtlich Dezember 2026	
Bauart	Massivbau	
Verwendung	Wohnhaus	
Zustand	Neubau, Erstbezug	
Erschließung	Voll erschlossen	
Wohneinheiten	6	
Gesamtwohnfläche	Ca. 470 Quadratmeter	
Nutz-/Nebenfläche	Ca. 49 Quadratmeter	
Geschosse	3	
Zimmer	17	
Fenstertyp	Kunststoff/Isolierglas	
Dachform	Zeltdach	
Dachdeckung	Dachpfannen/-ziegel	
Stellplätze	9	
Heizung	Wärmepumpenheizung	



WOHNUNG 1 | UG | ZWEI ZIMMER | BARRIEREFREI

Diese exklusive Wohnung bietet ein offenes Wohnkonzept mit viel natürlichem Licht und hochwertigen Ausstattungen. Sie ist mit einem großzügigen Wohn- und Esszimmer, einem Schlafraum, einem Badezimmer, einem kleinen Abstellraum (inkl. Waschmaschinen- und Trockneranschluss) sowie einer schönen Terrasse ausgestattet. Diese Wohnung ist barrierefrei gestaltet, was auch für Senioren einen besonderen Wohnkomfort ermöglicht. Im Preis inklusive: ein Parkplatz.

Grundpreis	240.000 EUR
Grundfläche	83,335 m²
Wohnfläche	68,108 m²
Terrasse	Ja
Balkon	Nein
Barrierefrei	Ja
Rollstuhlgerecht	Nein

WÄHLBARE UPGRADE-KONFIGURATIONS-OPTIONEN (PREISE AUF ANFRAGE):

- Hochwertige **Einbauküche**
- Individuelles **Farb-Paket**
- Individuelles **Boden-Paket**
- **Wallbox-Paket** (E-Auto)
- Individuelles **Sanitär-Paket**
- Zusätzlicher **Parkplatz**

Bitte kontaktieren Sie uns für ein **maßgeschneidertes Angebot**, ganz nach Ihren Wünschen.





WOHNUNG 2 | UG | DREI ZIMMER | BARRIEREFREI

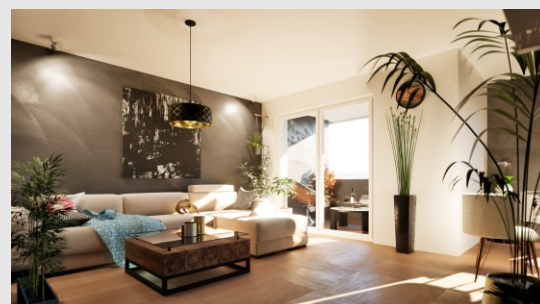
Diese moderne Untergeschosswohnung bietet ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, zwei Schlafräume (eines davon könnte auch als Büro oder Vergrößerung des Esszimmers verwendet werden), ein Badezimmer, einen kleinen Abstellraum (inkl. Waschmaschinen- und Trockneranschluss), sowie eine schöne Terrasse. Hochwertige Böden, große Fenster und stilvolle Details schaffen eine einladende Atmosphäre. Die Wohnung ist barrierefrei. Im Preis inklusive: ein Parkplatz.

Grundpreis	305.000 EUR
Grundfläche	113,194 m ²
Wohnfläche	87,275 m ²
Terrasse	Ja
Balkon	Nein
Barrierefrei	Ja
Rollstuhlgerecht	Nein

WÄHLBARE UPGRADE-KONFIGURATIONS-OPTIONEN (PREISE AUF ANFRAGE):

- Hochwertige **Einbauküche**
- Individuelles **Farb-Paket**
- Individuelles **Boden-Paket**
- **Wallbox-Paket** (E-Auto)
- Individuelles **Sanitär-Paket**
- Zusätzlicher **Parkplatz**

Bitte kontaktieren Sie uns für ein **maßgeschneidertes Angebot**, ganz nach Ihren Wünschen.





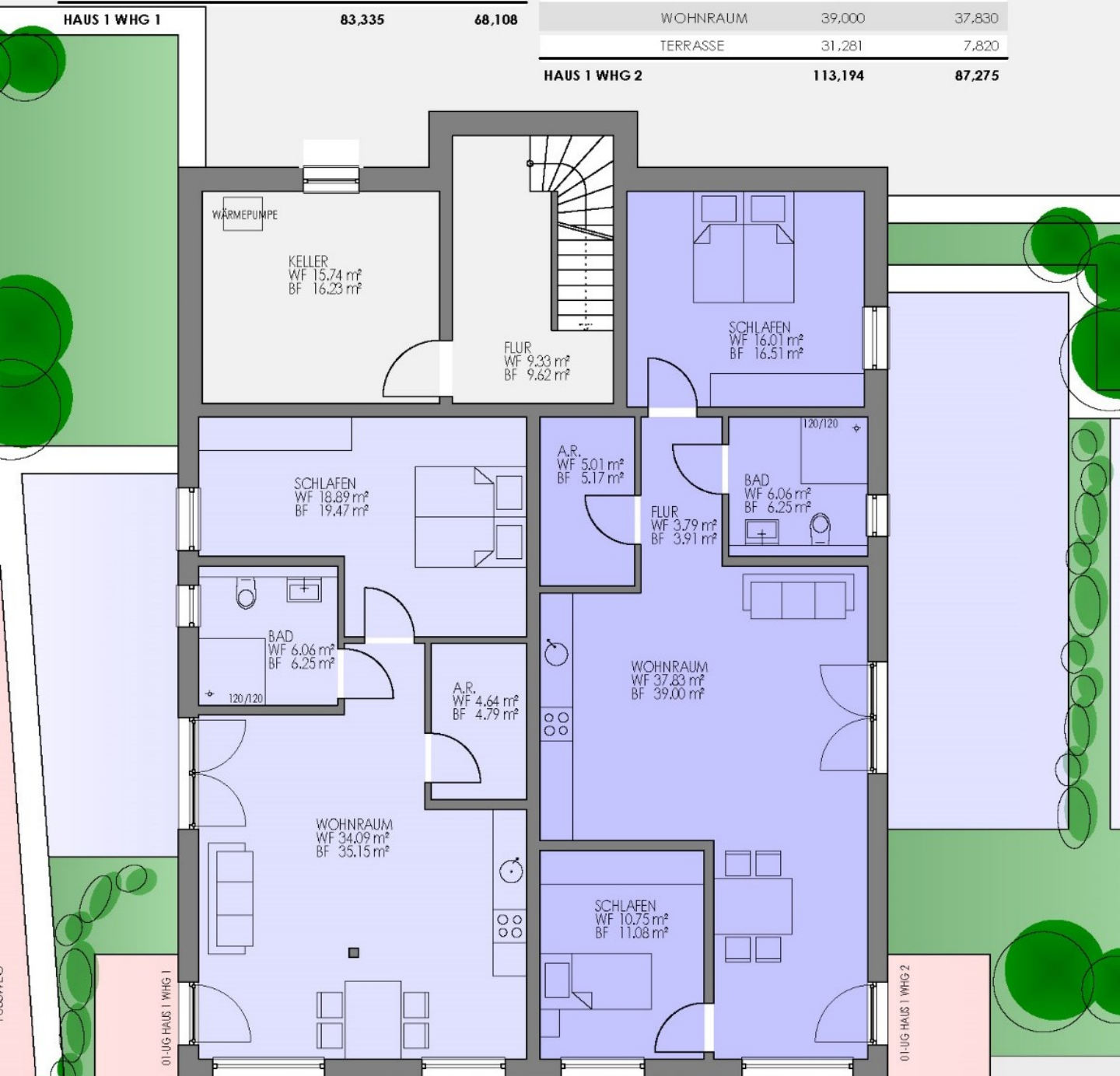
GRUNDRISS UNTERGESCHOSS | WHG 1 UND 2

HAUS 1 WHG 1	Funktion	Grundfläche [m²]	Wohnfläche [m²]
	A.R.	4,788	4,644
	BAD	6,250	6,063
	SCHLAFEN	19,474	18,889
	WOHNRAUM	35,149	34,093
	TERRASSE	17,674	4,419

HAUS 1 WHG 1 **83,335** **68,108**

HAUS 1 WHG 2	Funktion	Grundfläche [m²]	Wohnfläche [m²]
	A.R.	5,168	5,013
	BAD	6,250	6,063
	FLUR	3,906	3,788
	SCHLAFEN	11,081	10,749
	SCHLAFEN	16,508	16,012
	WOHNRAUM	39,000	37,830
	TERRASSE	31,281	7,820

HAUS 1 WHG 2 **113,194** **87,275**





WOHNUNG 3 | EG | DREI ZIMMER | BARRIEREFREI

Diese barrierefreie Wohnung bietet ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, zwei Schlafräume (eines davon könnte auch als Büro oder Vergrößerung des Esszimmers verwendet werden), ein Badezimmer, einen kleinen Abstellraum (inkl. Waschmaschinen- und Trockneranschluss), sowie einen schönen Balkon. Ein offenes Wohnkonzept mit viel natürlichem Licht, hochwertige Böden, große Fenster und stilvolle Details schaffen eine einladende Atmosphäre. Im Preis inklusive: ein Parkplatz.

Grundpreis	285.000 EUR
Grundfläche	85,315 m²
Wohnfläche	78,791 m²
Terrasse	Nein
Balkon	Ja
Barrierefrei	Ja
Rollstuhlgerecht	Nein

WÄHLBARE UPGRADE-KONFIGURATIONS-OPTIONEN (PREISE AUF ANFRAGE):

- Hochwertige **Einbauküche**
- Individuelles **Farb-Paket**
- Individuelles **Boden-Paket**
- **Wallbox-Paket** (E-Auto)
- Individuelles **Sanitär-Paket**
- Zusätzlicher **Parkplatz**

Bitte kontaktieren Sie uns für ein **maßgeschneidertes Angebot**, ganz nach Ihren Wünschen.





WOHNUNG 4 | EG | DREI ZIMMER | BARRIEREFREI

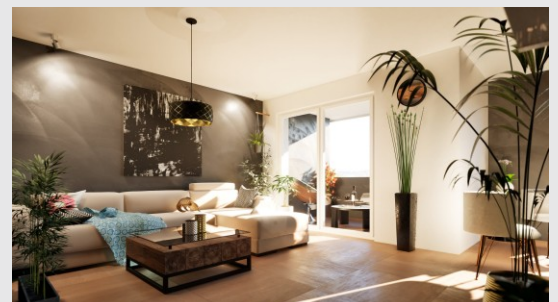
Diese moderne Erdgeschosswohnung überzeugt mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich, zwei vielseitig nutzbaren Schlafzimmern – eines davon auch ideal als Büro oder zur Erweiterung des Esszimmers –, einem Badezimmer, einem funktionalen Abstellraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner, sowie einen schönen Balkon. Hochwertige Böden, große Fenster und stilvolle Details schaffen eine einladende Atmosphäre. Die Wohnung ist barrierefrei, also auch ideal für Senioren. Im Preis inklusive: ein Parkplatz.

Grundpreis	285.000 EUR
Grundfläche	85,315 m ²
Wohnfläche	78,789 m ²
Terrasse	Nein
Balkon	Ja
Barrierefrei	Ja
Rollstuhlgerecht	Nein

WÄHLBARE UPGRADE-KONFIGURATIONS-OPTIONEN (PREISE AUF ANFRAGE):

- Hochwertige **Einbauküche**
- Individuelles **Farb-Paket**
- Individuelles **Boden-Paket**
- **Wallbox-Paket** (E-Auto)
- Individuelles **Sanitär-Paket**
- Zusätzlicher **Parkplatz**

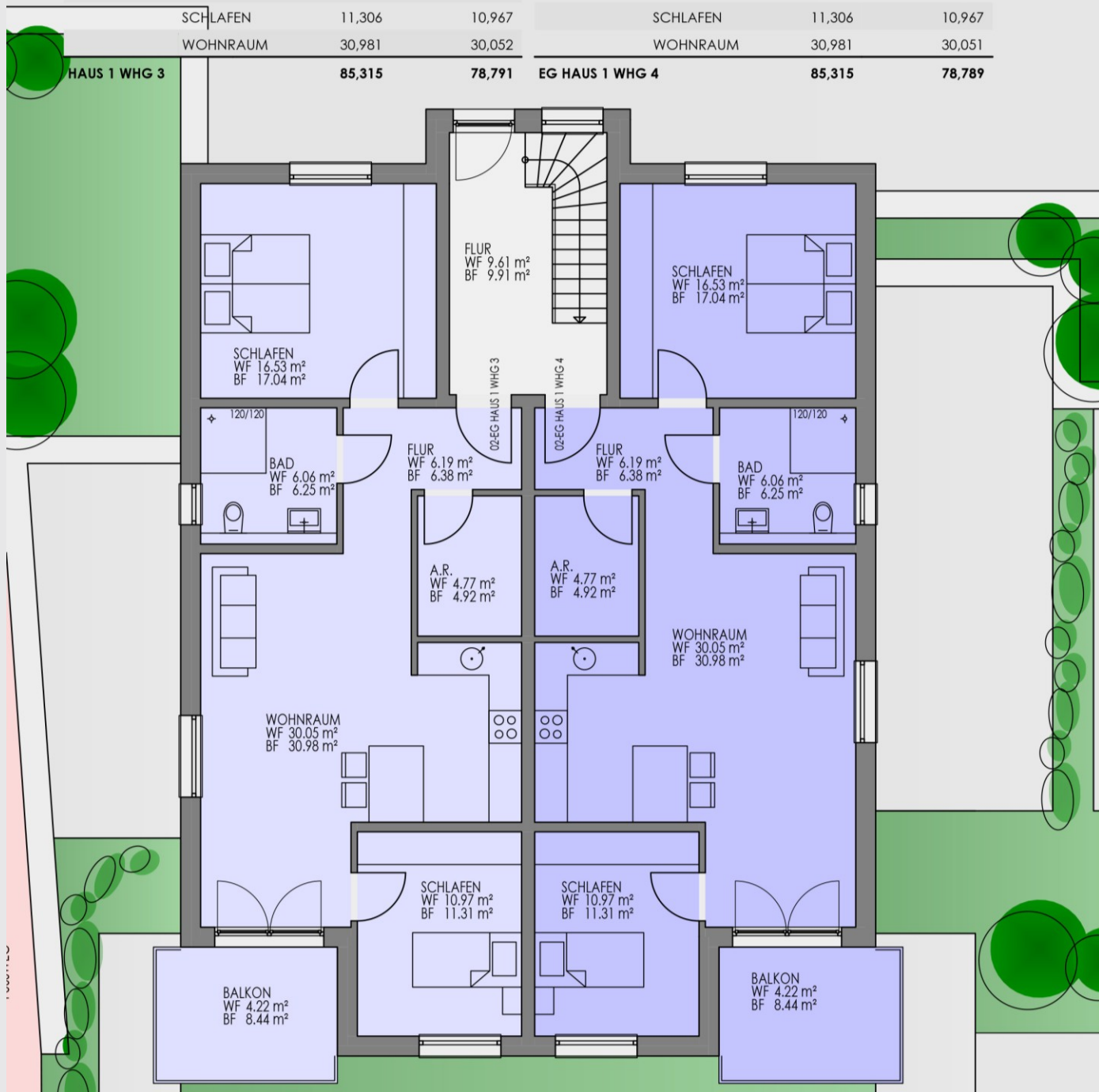
Bitte kontaktieren Sie uns für ein **maßgeschneidertes Angebot**, ganz nach Ihren Wünschen.





GRUNDRISS ERDGESCHOSS | WHG 3 UND 4

HAUS 1 WHG 3	Funktion	Grundfläche [m²]	Wohnfläche [m²]	HAUS 1 WHG 4	Funktion	Grundfläche [m²]	Wohnfläche [m²]
	A.R.	4,918	4,771		A.R.	4,918	4,771
	BAD	6,250	6,063		BAD	6,250	6,063
	BALKON	8,438	4,219		BALKON	8,438	4,219
	FLUR	6,381	6,190		FLUR	6,381	6,189
	SCHLAFEN	17,041	16,529		SCHLAFEN	17,041	16,529
	SCHLAFEN	11,306	10,967		SCHLAFEN	11,306	10,967
	WOHNRAUM	30,981	30,052		WOHNRAUM	30,981	30,051
HAUS 1 WHG 3		85,315	78,791	EG HAUS 1 WHG 4		85,315	78,789





WOHNUNG 5 | OG | ZWEI ZIMMER

Diese elegante Obergeschosswohnung bietet ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, einen Schlafraum, ein Badezimmer, einen kleinen Abstellraum (inkl. Waschmaschinen- und Trockneranschluss), sowie einem einladenden Balkon. Abgerundet wird das Ganze durch hochwertige Böden, große Fenster und stilvolle Details, die eine einladende Atmosphäre schaffen. Im Preis inklusive: ein Parkplatz.

Grundpreis	290.000 EUR
Grundfläche	86,133 m²
Wohnfläche	79,584 m²
Terrasse	Nein
Balkon	Ja
Barrierefrei	Nein
Rollstuhlgerecht	Nein

WÄHLBARE UPGRADE-KONFIGURATIONS-OPTIONEN (PREISE AUF ANFRAGE):

- Hochwertige **Einbauküche**
- Individuelles **Farb-Paket**
- Individuelles **Boden-Paket**
- **Wallbox-Paket** (E-Auto)
- Individuelles **Sanitär-Paket**
- Zusätzlicher **Parkplatz**

Bitte kontaktieren Sie uns für ein **maßgeschneidertes Angebot**, ganz nach Ihren Wünschen.





WOHNUNG 6 | OG | DREI ZIMMER

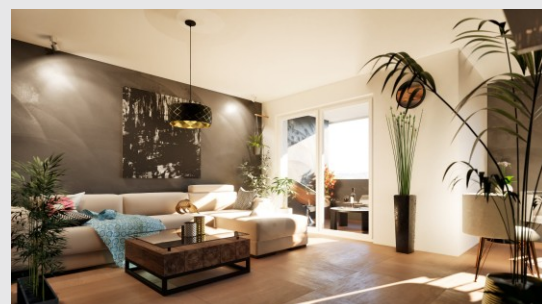
Diese großzügige Obergeschosswohnung überzeugt durch einen weitläufigen Wohn- und Essbereich, zwei Schlafzimmer (eines davon auch z.B. als Büro nutzbar), ein Badezimmer, einen kleinen Abstellraum (inkl. Waschmaschinen- und Trockneranschluss) sowie einen Balkon. Bestechend ist das offene Wohnkonzept mit viel natürlichem Licht und ausgesuchten Ausstattungen. Hochwertige Böden, große Fenster und stilvolle Details schaffen eine einladende Atmosphäre. Perfekt für alle, die hohen Wohnkomfort mit ausreichend Wohnraum suchen. Im Preis inklusive: ein Parkplatz.

Grundpreis	290.000 EUR
Grundfläche	85,384 m²
Wohnfläche	78,856 m²
Terrasse	Nein
Balkon	Ja
Barrierefrei	Nein
Rollstuhlgerecht	Nein

WÄHLBARE UPGRADE-KONFIGURATIONS-OPTIONEN (PREISE AUF ANFRAGE):

- Hochwertige **Einbauküche**
- Individuelles **Farb-Paket**
- Individuelles **Boden-Paket**
- **Wallbox-Paket** (E-Auto)
- Individuelles **Sanitär-Paket**
- Zusätzlicher **Parkplatz**

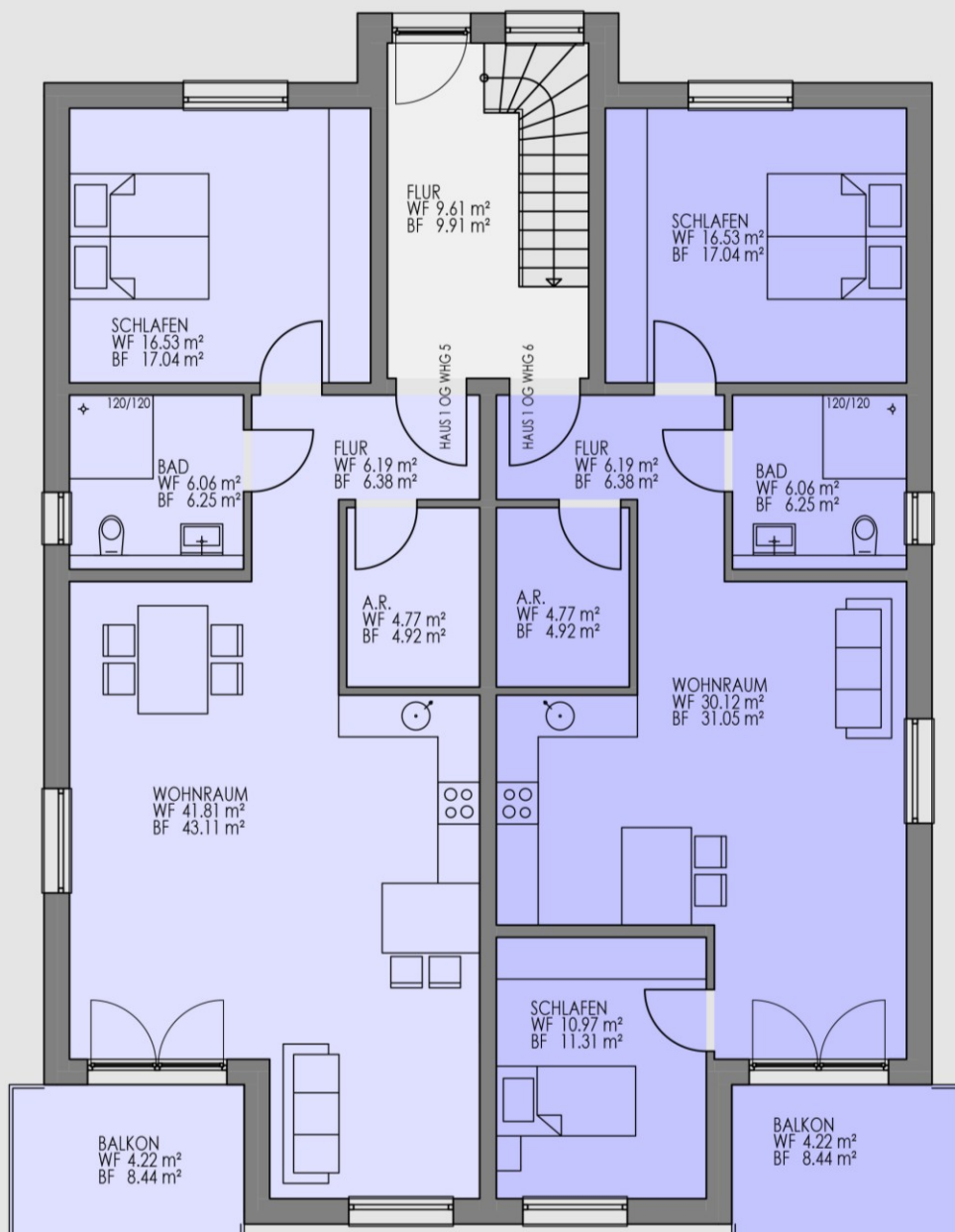
Bitte kontaktieren Sie uns für ein **maßgeschneidertes Angebot**, ganz nach Ihren Wünschen.





GRUNDRISS OBERGESCHOSS | WHG 5 UND 6

OG WHG 5	Funktion	Grundfläche [m²]	Wohnfläche [m²]	OG WHG 6	Funktion	Grundfläche [m²]	Wohnfläche [m²]
	A.R.	4,918	4,771		A.R.	4,918	4,771
	BAD	6,250	6,063		BAD	6,250	6,063
	BALKON	8,438	4,219		BALKON	8,438	4,219
	FLUR	6,381	6,190		FLUR	6,381	6,189
	SCHLAFEN	17,041	16,529		SCHLAFEN	17,041	16,529
	WOHNRAUM	43,105	41,812		SCHLAFEN	11,306	10,967
					WOHNRAUM	31,050	30,118
OG WHG 5		86,133	79,584	OG WHG 6		85,384	78,856





RESERVIEREN SIE JETZT IHRE WUNSCHIMMOBILIE.

Rufen Sie uns gerne an – wir
beraten Sie umfassend und
begleiten Sie auf dem Weg zu
Ihrem Wohntraum:

06871-921516

