



HAUS 1

HAUS 2

HAUS 3

HAUS 4

HAUS 5

HAUS 6

## EXPOSÉ HAUS 1 (15A)

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





**SFS**  
**IMMOBILIEN**





HAUS 1

HAUS 2

HAUS 3

HAUS 4

HAUS 5

HAUS 6

## 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:

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

<b>Grundpreis</b>	240.000 EUR
<b>Grundfläche</b>	83,335 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	68,108 m <sup>2</sup>
<b>Terrasse</b>	Ja
<b>Balkon</b>	Nein
<b>Barrierefrei</b>	Ja
<b>Rollstuhlgerecht</b>	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.

<b>Grundpreis</b>	305.000 EUR
<b>Grundfläche</b>	113,194 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	87,275 m <sup>2</sup>
<b>Terrasse</b>	Ja
<b>Balkon</b>	Nein
<b>Barrierefrei</b>	Ja
<b>Rollstuhlgerecht</b>	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.





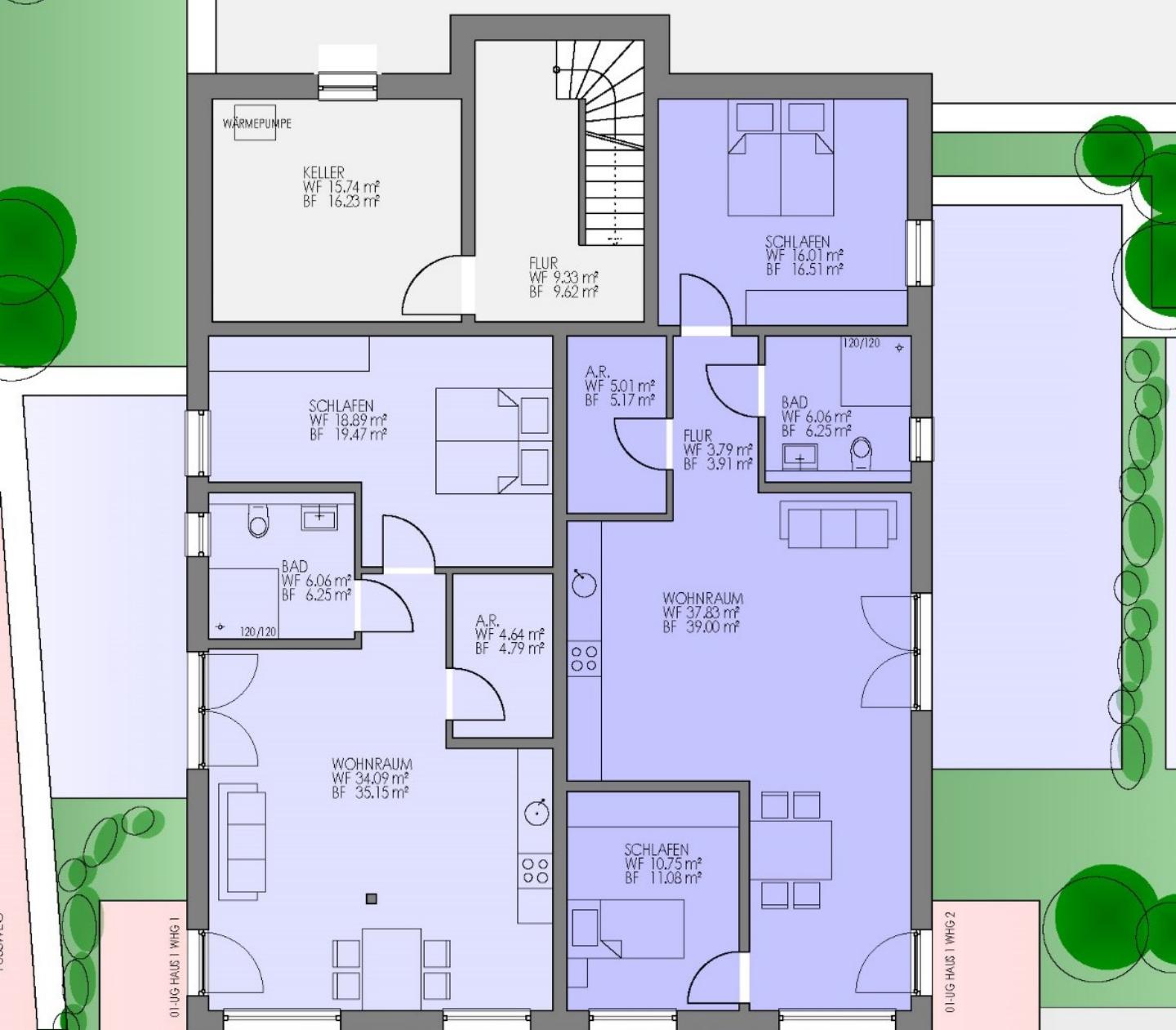
## GRUNDRISS UNTERGESCHOSS | WHG 1 UND 2

HAUS 1 WHG 1	Funktion	Grundfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
	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 [m <sup>2</sup> ]	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
	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.

<b>Grundpreis</b>	285.000 EUR
<b>Grundfläche</b>	85,315 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	78,791 m <sup>2</sup>
<b>Terrasse</b>	Nein
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Barrierefrei</b>	Ja
<b>Rollstuhlgerecht</b>	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.

<b>Grundpreis</b>	285.000 EUR
<b>Grundfläche</b>	85,315 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	78,789 m <sup>2</sup>
<b>Terrasse</b>	Nein
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Barrierefrei</b>	Ja
<b>Rollstuhlgerecht</b>	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.





HAUS 1

HAUS 2

HAUS 3

HAUS 4

HAUS 5

HAUS 6

## GRUNDRISS ERDGESCHOSS | WHG 3 UND 4

HAUS 1 WHG 3	Funktion	Grundfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	HAUS 1 WHG 4	Funktion	Grundfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
	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	6,189		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

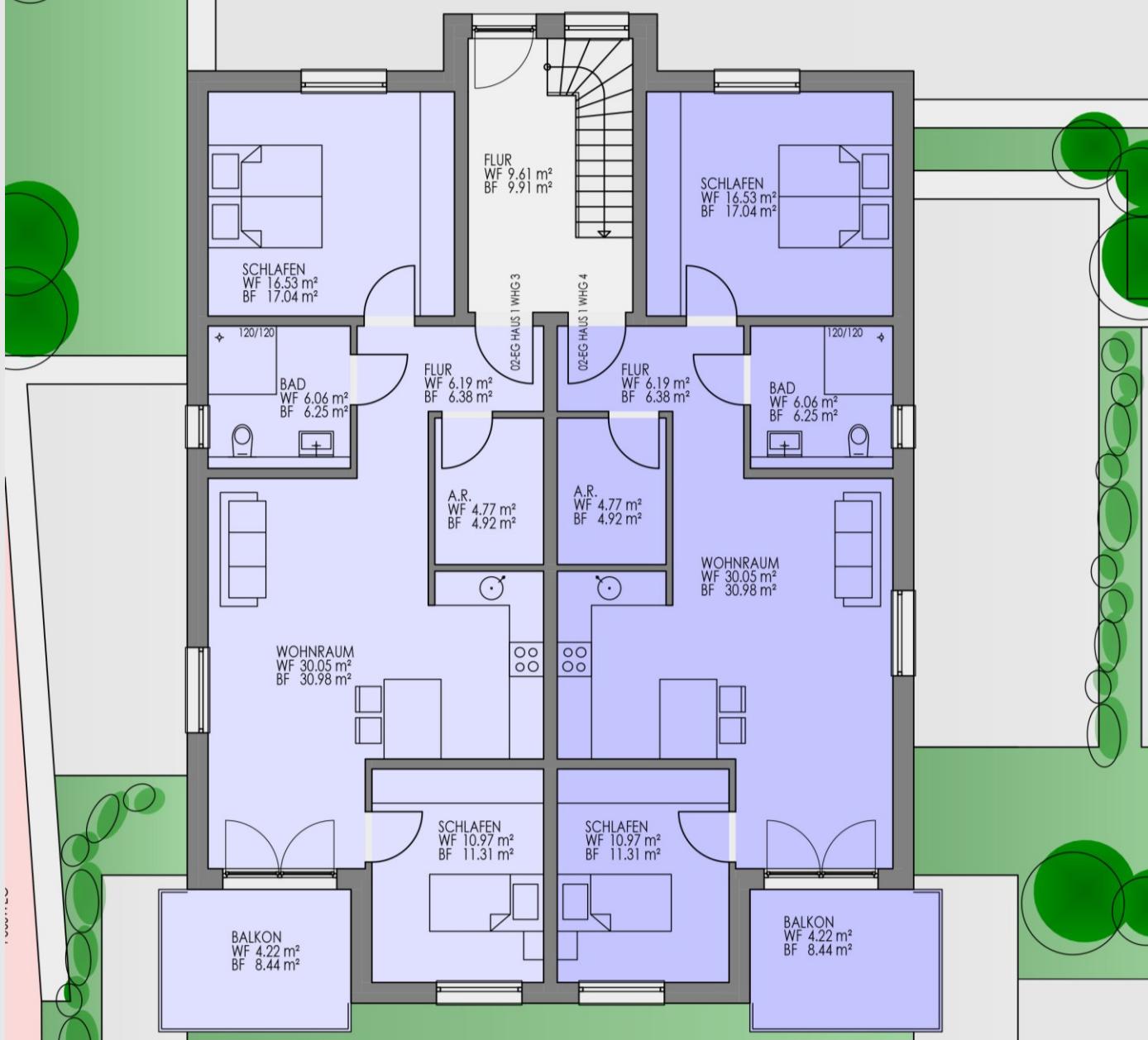
**85,315**

**78,791**

EG HAUS 1 WHG 4

**85,315**

**78,791**





## WOHNUNG 5 | OG | ZWEI ZIMMER

Diese elegante Obergeschosswohnung bietet ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, einen Schlafräum, 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.

<b>Grundpreis</b>	290.000 EUR
<b>Grundfläche</b>	86,133 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	79,584 m <sup>2</sup>
<b>Terrasse</b>	Nein
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Barrierefrei</b>	Nein
<b>Rollstuhlgerecht</b>	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.

<b>Grundpreis</b>	290.000 EUR
<b>Grundfläche</b>	85,384 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	78,856 m <sup>2</sup>
<b>Terrasse</b>	Nein
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Barrierefrei</b>	Nein
<b>Rollstuhlgerecht</b>	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.





HAUS 1

HAUS 2

HAUS 3

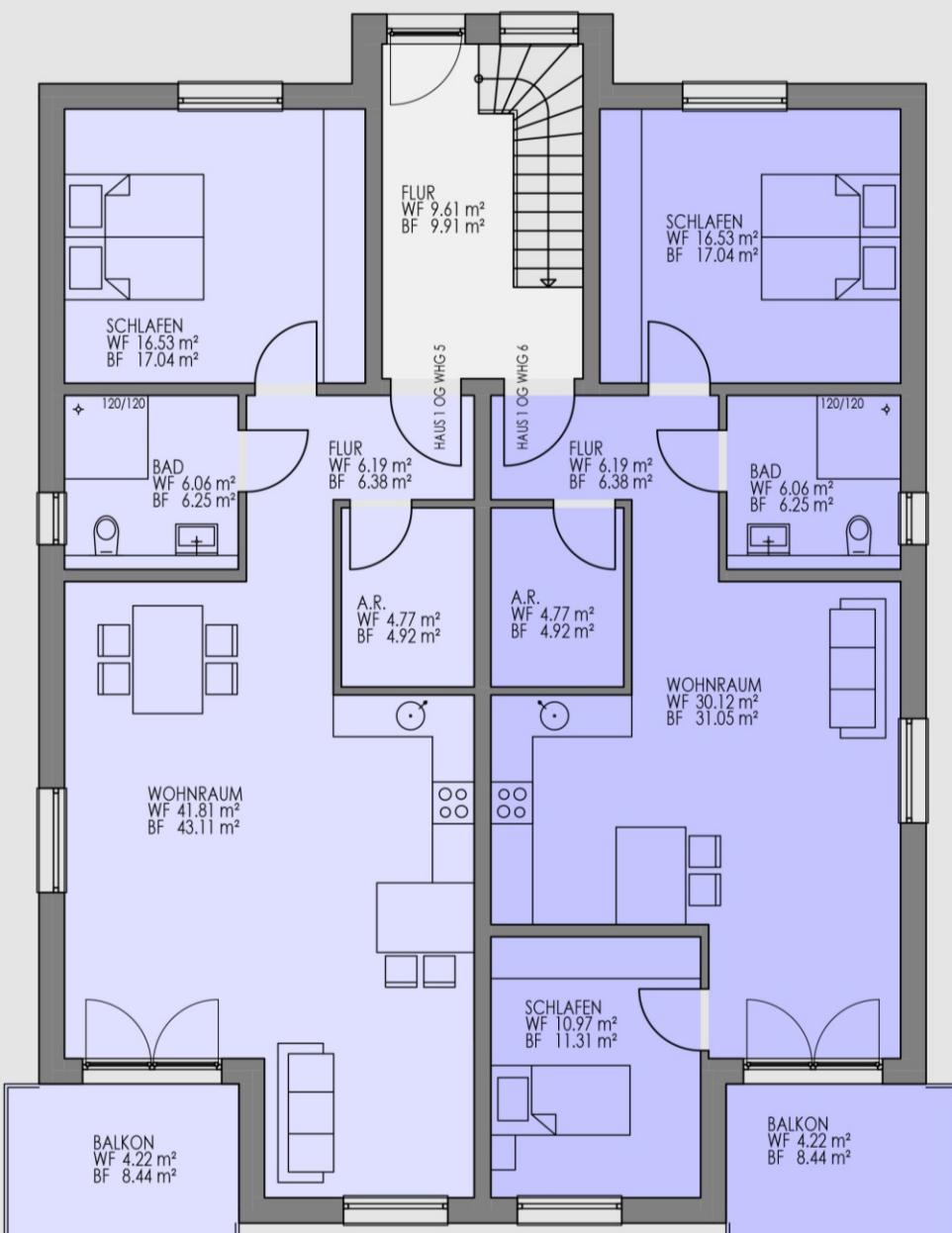
HAUS 4

HAUS 5

HAUS 6

## GRUNDRISS OBERGESCHOSS | WHG 5 UND 6

OG WHG 5	Funktion	Grundfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	OG WHG 6	Funktion	Grundfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
	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
<b>OG WHG 5</b>		<b>86,133</b>	<b>79,584</b>		<b>WOHNRAUM</b>	<b>31,050</b>	<b>30,118</b>
				<b>OG WHG 6</b>		<b>85,384</b>	<b>78,856</b>





HAUS 1

HAUS 2

HAUS 3

HAUS 4

HAUS 5

HAUS 6

## **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**

