



EXPOSÉ HAUS 6 (15F)

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





 **SFS**
IMMOBILIEN





MEHRFAMILIENHAUS 6 (15F) – NEUBAU WADERN

Dieses zeitgemäße Mehrfamilienhaus in solider Massivbauweise erstreckt sich über drei Etagen und umfasst sechs hochwertige Wohneinheiten, die durch Komfort und Funktionalität überzeugen. Jede Wohnung besticht durch einen offenen Grundriss, viel natürliches Licht und eine hochwertige Ausstattung. Die oberen Etagen bieten weite Ausblicke, während die Einheiten im Untergeschoss mit Terrassen zusätzlichen Wohnraum im Freien schaffen. Gepflegte Grünflächen, ein gemeinsamer Spielplatz sowie ein Grillbereich laden zum Verweilen ein und fördern das Miteinander der Bewohner.

DAS HAUS IM ÜBERBLICK:

| | | |
|--------------------------|------------------------|--|
| Fertigstellung | Voraussichtlich 2027 | |
| Bauart | Massivbau | |
| Verwendung | Wohnhaus | |
| Zustand | Neubau, Erstbezug | |
| Erschließung | Voll erschlossen | |
| Wohneinheiten | 6 | |
| Gesamtwohnfläche | Ca. 472 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 | DREI ZIMMER | BARRIEREFREI

Diese hochwertige Wohnung überzeugt durch ihr offenes Raumkonzept, helle Räume und eine gehobene Ausstattung. Sie verfügt über ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, zwei Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer, einen praktischen Abstellraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner sowie eine attraktive Terrasse. Die barrierefreie Gestaltung sorgt für ein komfortables Wohngefühl – auch im Alter. Ein Pkw-Stellplatz ist im Kaufpreis bereits enthalten.

| | |
|-------------------------|------------------------|
| Grundpreis | 309.000 EUR |
| Grundfläche | 113,194 m ² |
| Wohnfläche | 87,274 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.





WOHNUNG 2 | UG | ZWEI ZIMMER | BARRIEREFREI

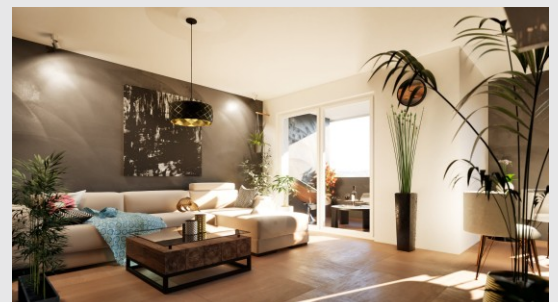
Diese stilvolle Wohnung im Untergeschoss überzeugt mit einem großzügig geschnittenen Wohn- und Essbereich, einem Schlafzimmer, einem modernen Badezimmer sowie einem praktischen Abstellraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner. Eine ansprechend gestaltete Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie. Die barrierefreie Ausführung sorgt für zusätzlichen Komfort. Ein Pkw-Stellplatz ist im Preis enthalten.

| | |
|-------------------------|-----------------------|
| Grundpreis | 245.000 EUR |
| Grundfläche | 83,299 m ² |
| Wohnfläche | 63,690 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**

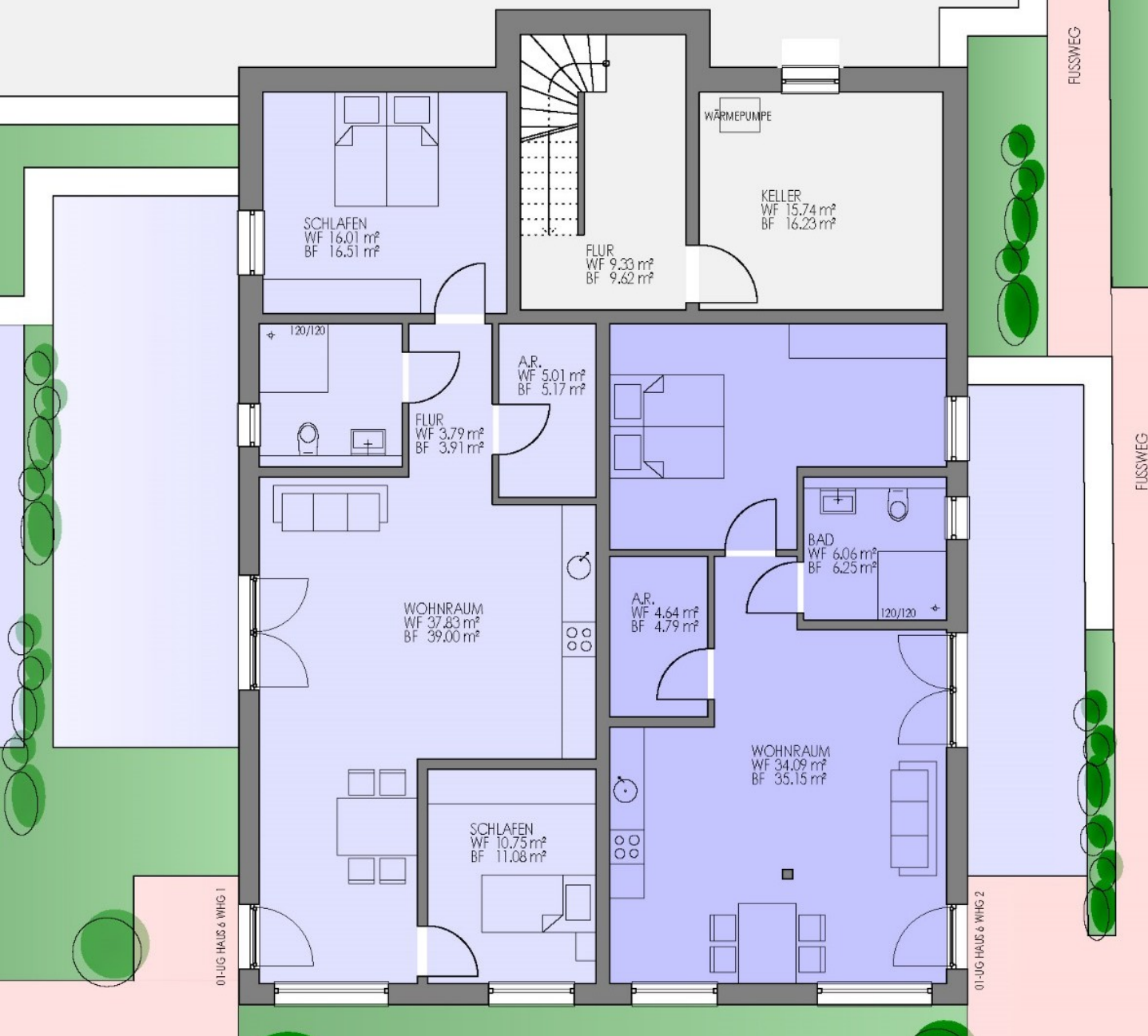
Bitte kontaktieren Sie uns für ein **maßgeschneidertes Angebot**, ganz nach Ihren Wünschen.





GRUNDRISS UNTERGESCHOSS | WHG 1 UND 2

| HAUS 6 WHG 1 | Funktion | Grundfläche [m²] | Wohnfläche [m²] | HAUS 6 WHG 2 | Funktion | Grundfläche [m²] | Wohnfläche [m²] |
|---------------------|----------|------------------|-----------------|---------------------|----------|------------------|-----------------|
| | A.R. | 5,168 | 5,013 | | A.R. | 4,788 | 4,644 |
| | BAD | 6,250 | 6,063 | | BAD | 6,250 | 6,063 |
| | FLUR | 3,906 | 3,788 | | SCHLAFEN | 19,474 | 18,889 |
| | SCHLAFEN | 16,508 | 16,012 | | WOHNRAUM | 35,149 | 34,094 |
| | SCHLAFEN | 11,081 | 10,749 | | TERRASSE | 17,638 | 4,409 |
| | WOHNRAUM | 39,000 | 37,829 | HAUS 6 WHG 2 | | 83,299 | 68,690 |
| | TERRASSE | 31,281 | 7,820 | | | | |
| HAUS 6 WHG 1 | | 113,194 | 87,274 | | | | |





WOHNUNG 3 | EG | DREI ZIMMER | BARRIEREFREI

Diese barrierefreie Wohnung verfügt über ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, zwei Schlafzimmer – eines davon kann alternativ als Büro oder zur Erweiterung des Essbereichs genutzt werden – sowie ein modernes Badezimmer und einen Abstellraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner. Der schöne Balkon bietet zusätzlichen Freiraum im Außenbereich. Große Fenster, hochwertige Böden und stilvolle Details in Kombination mit dem offenen Grundriss schaffen eine helle, angenehme Wohnatmosphäre. Ein Pkw-Stellplatz ist im Preis inbegriffen.

| | |
|-------------------------|-----------------------|
| Grundpreis | 289.000 EUR |
| Grundfläche | 85,315 m ² |
| Wohnfläche | 78,791 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.





WOHNUNG 4 | EG | DREI ZIMMER | BARRIEREFREI

Diese moderne Erdgeschosswohnung bietet einen großzügigen Wohn- und Essbereich, zwei flexibel nutzbare Schlafzimmer – eines davon auch ideal als Büro oder zur Erweiterung des Esszimmers –, ein Badezimmer, einen Abstellraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner sowie einen schönen Balkon. Große Fenster, hochwertige Böden und stilvolle Details schaffen eine helle, einladende Atmosphäre. Die barrierefreie Ausführung sorgt für zusätzlichen Komfort, auch für Senioren. Ein Parkplatz ist im Preis enthalten.

| | |
|-------------------------|-----------------------|
| Grundpreis | 289.000 EUR |
| Grundfläche | 85,200 m ² |
| Wohnfläche | 78,678 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**

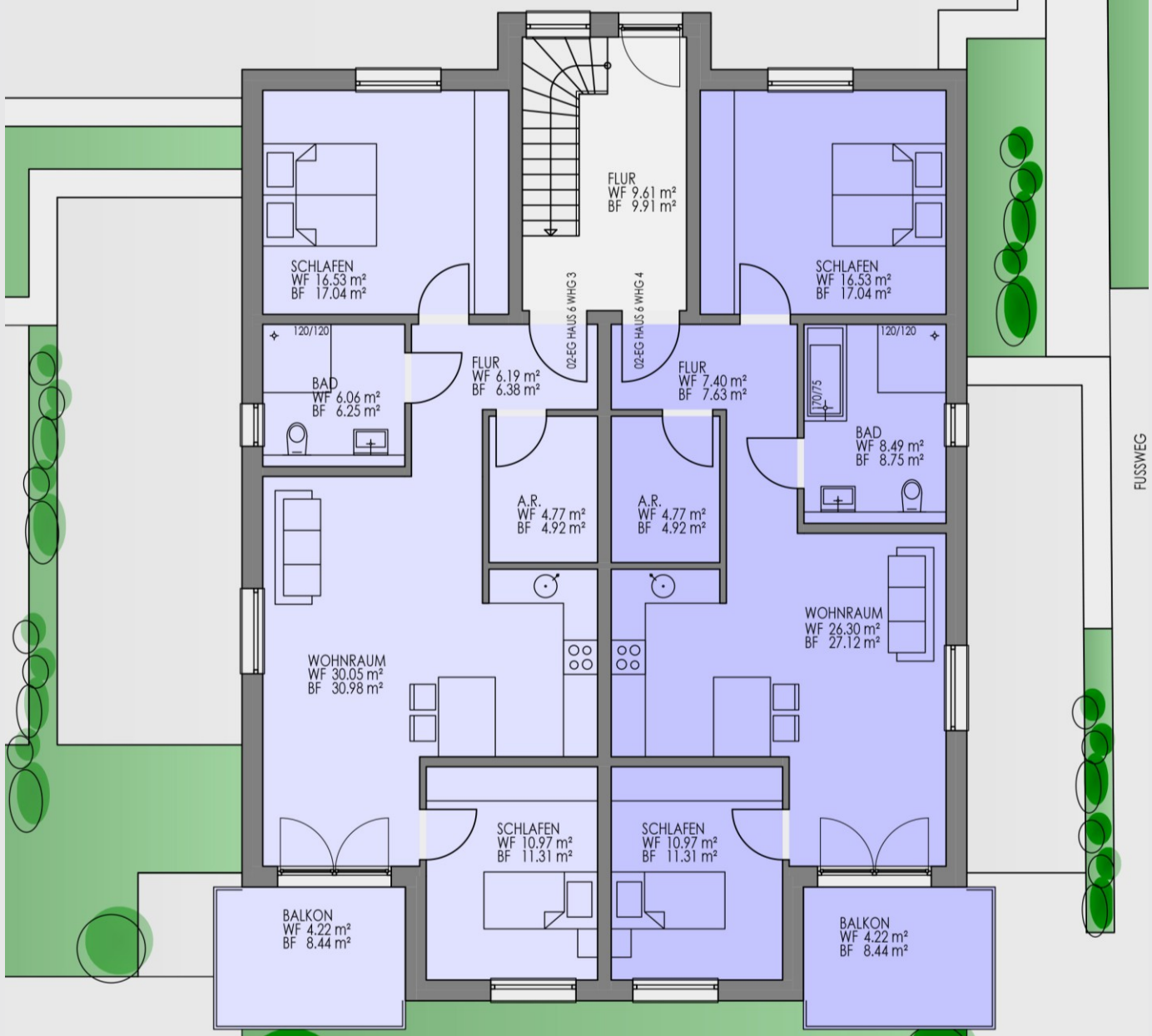
Bitte kontaktieren Sie uns für ein **maßgeschneidertes Angebot**, ganz nach Ihren Wünschen.





GRUNDRISS ERDGESCHOSS | WHG 3 UND 4

| HAUS 6 WHG 3 | Funktion | Grundfläche [m²] | Wohnfläche [m²] | HAUS 6 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 | 8,750 | 8,488 |
| | BALKON | 8,438 | 4,219 | | BALKON | 8,438 | 4,219 |
| | FLUR | 6,381 | 6,190 | | FLUR | 7,631 | 7,402 |
| | SCHLAFEN | 11,306 | 10,967 | | SCHLAFEN | 11,306 | 10,967 |
| | SCHLAFEN | 17,041 | 16,529 | | SCHLAFEN | 17,041 | 16,529 |
| | WOHNRAUM | 30,981 | 30,052 | | WOHNRAUM | 27,116 | 26,302 |
| HAUS 6 WHG 3 | | 85,315 | 78,791 | HAUS 6 WHG 4 | | 85,200 | 78,678 |





WOHNUNG 5 | OG | DREI ZIMMER

Diese großzügige Obergeschosswohnung bietet ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, zwei Schlafräume (einer davon z.B. auch als Büro oder Erweiterung des Wohnzimmers nutzbar), ein Badezimmer, einen kleinen Abstellraum (inkl. Waschmaschinen- und Trockneranschluss), sowie einem Balkon. Abgerundet wird das Ganze durch hochwertige Böden, große Fenster und stilvolle Details, die eine einladende Atmosphäre schaffen. Im Preis inklusive: ein Parkplatz.

| | |
|-------------------------|-----------------------|
| Grundpreis | 295.000 EUR |
| Grundfläche | 85,384 m ² |
| Wohnfläche | 78,858 m ² |
| 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 | ZWEI ZIMMER

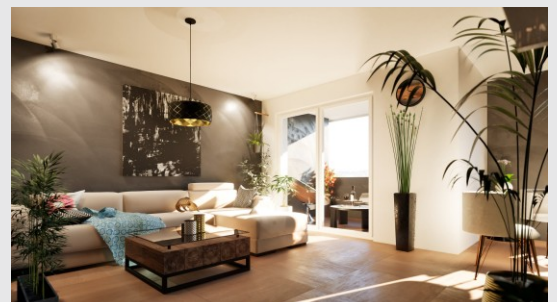
Diese elegante Obergeschosswohnung überzeugt durch einen weitläufigen Wohn- und Essbereich, zwei vielseitig nutzbare Schlafzimmer (eines davon z.B. als Büro), ein Badezimmer, einen kleinen Abstellraum (inkl. Waschmaschinen- und Trockneranschluss) sowie einen Balkon. Bestechend ist das offene Wohnkonzept 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 | 295.000 EUR |
| Grundfläche | 86,018 m ² |
| Wohnfläche | 79,472 m ² |
| 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.





HAUS 1

HAUS 2

HAUS 3

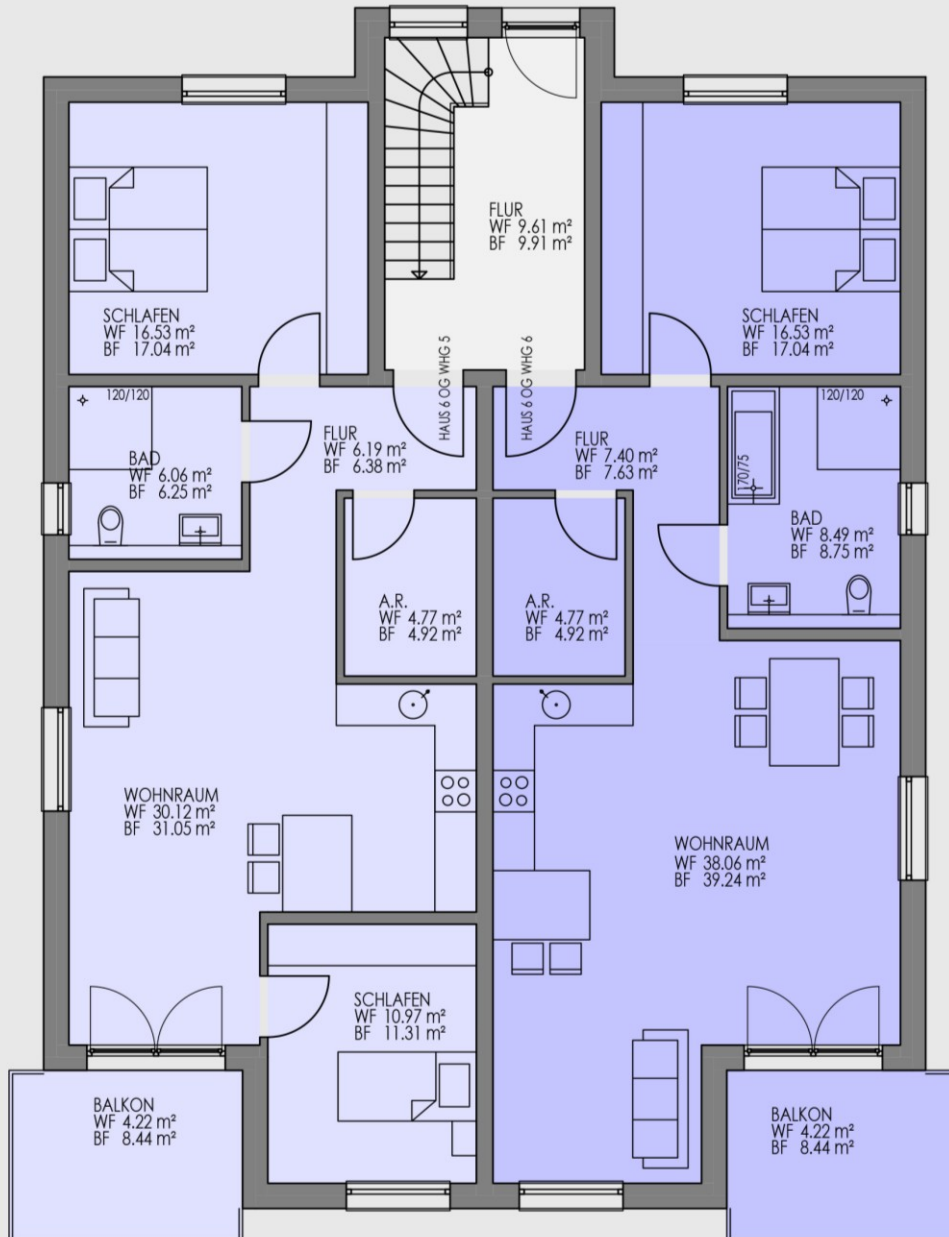
HAUS 4

HAUS 5

HAUS 6

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 | 8,750 | 8,488 |
| | BALKON | 8,438 | 4,219 | | BALKON | 8,438 | 4,219 |
| | FLUR | 6,381 | 6,190 | | FLUR | 7,631 | 7,402 |
| | SCHLAFEN | 17,041 | 16,529 | | SCHLAFEN | 17,041 | 16,529 |
| | SCHLAFEN | 11,306 | 10,967 | | WOHNRAUM | 39,240 | 38,063 |
| | WOHNRAUM | 31,050 | 30,119 | | | | |
| OG WHG 5 | | 85,384 | 78,858 | OG WHG 6 | | 86,018 | 79,472 |





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

