

# Exposé

## Souterrainwohnung in Wadern

### Wohnung 2, UG: Moderne 3-Zimmer-Wohnung (barrierefrei) in Mehrfamilienhaus-Neubau



Objekt-Nr. OM-328182

#### Souterrainwohnung

Verkauf: **240.000 €**

Ansprechpartner:  
Marco Steuer

Kleinbahnstr. 15 B  
66687 Wadern  
Saarland  
Deutschland

Baujahr	2026	Zustand	Erstbezug
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	70,70 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung
Übernahmedatum	01.08.2026		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese UG-Wohnung bietet drei Wohn- und Schlafräume, eine hochwertige Küche, ein Badezimmer, einen kleinen Nebenraum sowie eine schöne Terrasse. 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 modernen Wohnkomfort und Bequemlichkeit suchen. Die Wohnung ist barrierefrei, also auch ideal für Senioren. Im Preis inklusive: ein Parkplatz.

## Ausstattung

Sie erhalten Ihre Wohnung in der beschriebenen Ausführung mit einer Standard-Ausstattung. Wenn Sie spezielle Wünsche haben, können wir diese natürlich gerne berücksichtigen. Kontaktieren Sie uns bitte für ein maßgeschneidertes Angebot für ein individuelles Küchen-, Farb-, Boden-, Sanitär-Paket und - falls gewünscht - eine Wallbox für Ihr E-Auto. Wir können Ihre Neubau-Wohnung ganz nach Ihren Präferenzen gestalten.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

SFS Immo Wadern GmbH, Bieler Str. 46, 66687 Wadern, Deutschland | Amtsgericht Saarbrücken, HRB 110870

## Lage

Die moderne Wohnanlage „Am alten Gleisbett“ umfasst sechs Wohnhäuser mit jeweils sechs Wohnungen und zusätzlich vier Gewerbeeinheiten in zentraler Lage des charmanten und ruhigen Waderner Ortsteils Nunkirchen. Viele Geschäfte des täglichen Bedarfs, Sporteinrichtungen, ein Golfplatz sowie ein großes Ärztehaus befinden sich in unmittelbarer Nähe, so auch ÖPNV nach Trier, Luxemburg und Saarbrücken. Mit etwa 2.500 Einwohnern ist Nunkirchen der größte Stadtteil der Stadt Wadern und wird wegen seiner Lage am Fuße des Schwarzwälder Hochwaldes auch "Tor zum Hochwald" genannt. Nur acht Kilometer entfernt liegt Losheim am See mit seinen attraktiven Angeboten rund um Freizeit und Kultur. Weitere Informationen: [www.sfs.immo](http://www.sfs.immo)

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Gemeinschaftlicher Spielplatz

# Exposé - Galerie



Exemplarische Ansicht Innenrau

# Exposé - Grundrisse

## HAUS 2 - GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

HAUS 2 WHG 1	Funktion	Grundfläche [m²]	Wohnfläche [m²]	HAUS 2 WHG 2	Funktion	Grundfläche [m²]	Wohnfläche [m²]
	A.R.	3,418	3,316		A.R.	3,418	3,316
	BAD	6,250	6,063		BAD	6,250	6,063
	SCHLAFEN	18,645	18,086		SCHLAFEN	15,000	14,550
	SCHLAFEN	11,820	11,465		SCHLAFEN	11,820	11,465
	WOHNRAUM	30,591	29,675		WOHNRAUM	30,591	29,675
	TERRASSE	22,125	5,531		TERRASSE	22,344	5,586
<b>HAUS 2 WHG 1</b>		<b>92,849</b>	<b>74,136</b>	<b>HAUS 2 WHG 2</b>		<b>89,423</b>	<b>70,655</b>



Grundriss WHG 2, UG, Haus 15B

# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé Haus 15B



## EXPOSÉ HAUS 2 (15B)

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









## MEHRFAMILIENHAUS 2 (15B) – NEUBAU WADERN

In diesem modernen dreigeschossigen Wohnhaus erwarten Sie sechs exklusive Wohnungen, die keine Wünsche offenlassen. Die Obergeschosswohnungen punkten mit beeindruckenden Panorama-Ausblickten, während die Erdgeschosswohnungen durch private Gärten ein Stück Natur direkt vor der Tür bieten. Für gemeinsame Aktivitäten stehen ein Spielplatz und ein Grillbereich bereit, die den Bewohnern zusätzliche Möglichkeiten zur Entspannung und Begegnung bieten. Darüber hinaus bietet dieses Haus **zwei charmante Gewerbeflächen**, die optimal für Selbstständige nutzbar sind.

### DAS HAUS IM ÜBERBLICK:

<b>Fertigstellung</b>	Voraussichtlich August 2026	
<b>Bauart</b>	Massivbau	
<b>Verwendung</b>	Wohnhaus mit zwei Gewerbeeinheiten	
<b>Zustand</b>	Neubau, Erstbezug	
<b>Erschließung</b>	Voll erschlossen	
<b>Einheiten</b>	6 Wohneinheiten und 2 Gewerbeflächen	
<b>Gesamtwohnfläche</b>	Ca. 399 Quadratmeter   Gesamtgewerbefläche: 69 Quadratmeter	
<b>Nutz-/Nebenfläche</b>	Ca. 66 Quadratmeter	
<b>Geschosse</b>	3	
<b>Zimmer</b>	14	
<b>Fenstertyp</b>	Kunststoff/Isolierglas	
<b>Dachform</b>	Zeltdach	
<b>Dachdeckung</b>	Dachpfannen/-ziegel	
<b>Stellplätze</b>	12	
<b>Heizung</b>	Wärmepumpenheizung	



## WOHNUNG 1 | UG | DREI ZIMMER | BARRIEREFREI

Diese durchdachte Wohnung bietet drei Wohn- und Schlafräume, eine hochwertige Küche, ein Badezimmer, einen kleinen Nebenraum sowie eine schöne Terrasse. 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>	250.000 EUR
<b>Grundfläche</b>	92,849 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	74,136 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):

- Individuelles **Küchen-Paket**
- Individuelles **Farb-Paket**
- Individuelles **Boden-Paket**
- **Wallbox-Paket** (E-Auto)
- Individuelles **Sanitär-Paket**

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





## WOHNUNG 2 | UG | DREI ZIMMER | BARRIEREFREI

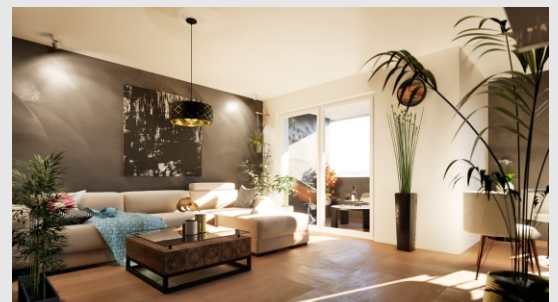
Diese UG-Wohnung bietet drei Wohn- und Schlafräume, eine hochwertige Küche, ein Badezimmer, einen kleinen Nebenraum sowie eine schöne Terrasse. Hochwertige Böden, große Fenster und stilvolle Details schaffen eine einladende Atmosphäre. Die Wohnung ist barrierefrei, also auch ideal für Senioren. Im Preis inklusive: ein Parkplatz.

<b>Grundpreis</b>	240.000 EUR
<b>Grundfläche</b>	89,423 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	70,655 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):

- Individuelles **Küchen-Paket**
- Individuelles **Farb-Paket**
- Individuelles **Boden-Paket**
- **Wallbox-Paket** (E-Auto)
- Individuelles **Sanitär-Paket**

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





HAUS 1

HAUS 2

HAUS 3

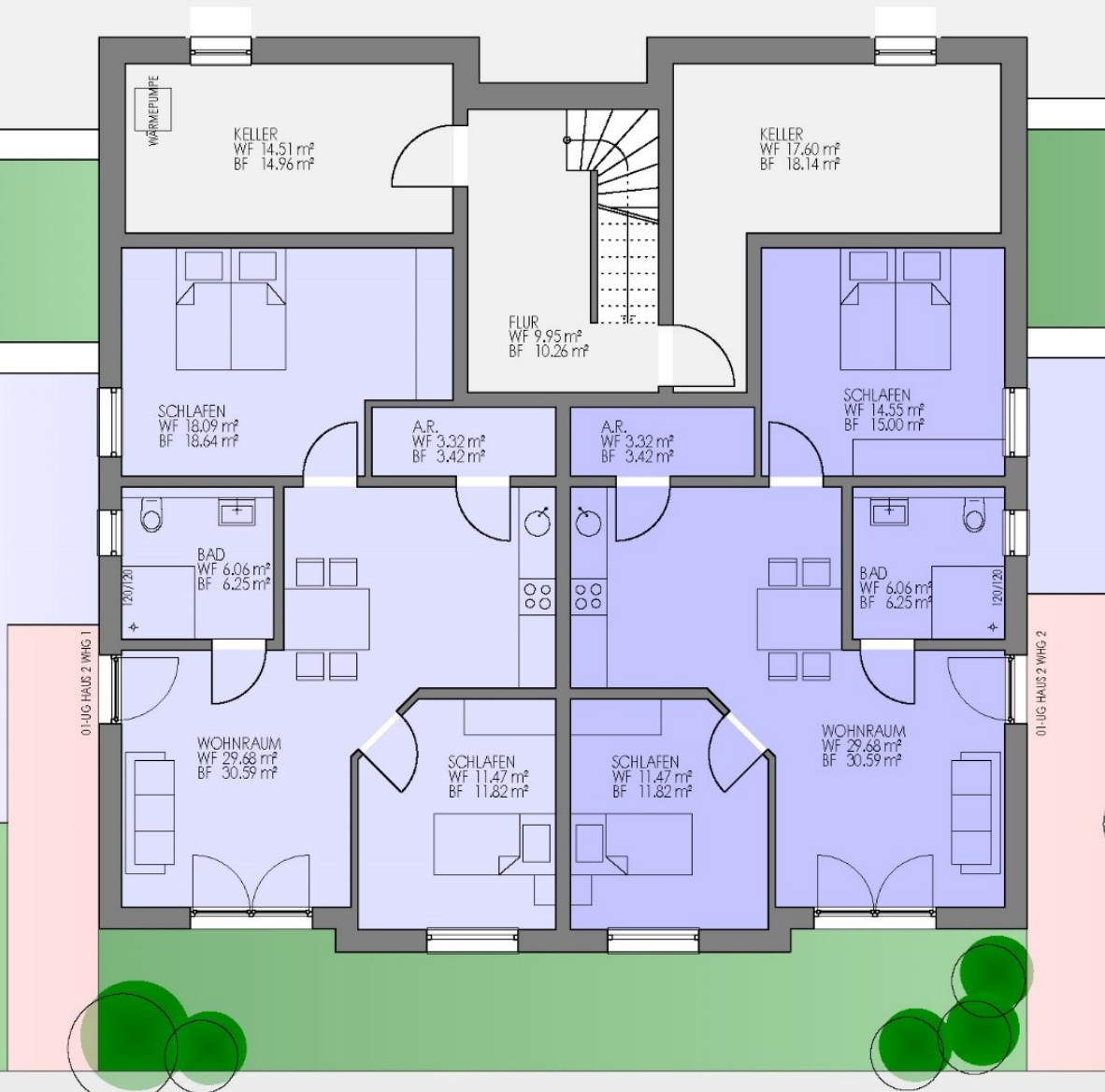
HAUS 4

HAUS 5

HAUS 6

# GRUNDRISS UNTERGESCHOSS | WHG 1 UND 2

HAUS 2 WHG 1	Funktion	Grundfläche [m²]	Wohnfläche [m²]	HAUS 2 WHG 2	Funktion	Grundfläche [m²]	Wohnfläche [m²]
	A.R.	3,418	3,316		A.R.	3,418	3,316
	BAD	6,250	6,063		BAD	6,250	6,063
	SCHLAFEN	18,645	18,086		SCHLAFEN	15,000	14,550
	SCHLAFEN	11,820	11,465		SCHLAFEN	11,820	11,465
	WOHNRAUM	30,591	29,675		WOHNRAUM	30,591	29,675
	TERRASSE	22,125	5,531		TERRASSE	22,344	5,586
<b>HAUS 2 WHG 1</b>		<b>92,849</b>	<b>74,136</b>	<b>HAUS 2 WHG 2</b>		<b>89,423</b>	<b>70,655</b>





## WOHNUNG 3 | EG | EIN ZIMMER | BARRIEREFREI

Diese **barrierefreie und rollstuhlgerechte** Wohnung bietet einen Wohn- und Schlafraum, eine hochwertige Küche, ein Badezimmer sowie einen kleinen Nebenraum. 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 modernen Wohnkomfort und Bequemlichkeit suchen - vor allem für Senioren. Im Preis inklusive: ein Parkplatz.

<b>Grundpreis</b>	180.000 EUR
<b>Grundfläche</b>	48,768 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	47,305 m <sup>2</sup>
<b>Terrasse</b>	Nein
<b>Balkon</b>	Nein
<b>Barrierefrei</b>	Ja
<b>Rollstuhlgerecht</b>	Ja

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

- Individuelles **Küchen-Paket**
- Individuelles **Farb-Paket**
- Individuelles **Boden-Paket**
- **Wallbox-Paket** (E-Auto)
- Individuelles **Sanitär-Paket**

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





## WOHNUNG 4 | EG | EIN ZIMMER | BARRIEREFREI

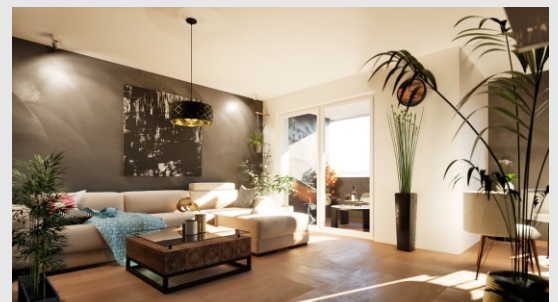
Diese **barrierefreie und rollstuhlgerechte** Wohnung bietet einen Wohn- und Schlafraum, eine hochwertige Küche, ein Badezimmer sowie einen kleinen Nebenraum. Bestechend ist das offene Wohnkonzept mit viel natürlichem Licht und ausgesuchten Ausstattungen. Hochwertige Böden, große Fenster und stilvolle Details schaffen eine einladende Atmosphäre. Perfekt für alle, die modernen Wohnkomfort und Bequemlichkeit suchen - vor allem für Senioren. Im Preis inklusive: ein Parkplatz.

<b>Grundpreis</b>	180.000 EUR
<b>Grundfläche</b>	48,768 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	47,306 m <sup>2</sup>
<b>Terrasse</b>	Nein
<b>Balkon</b>	Nein
<b>Barrierefrei</b>	Ja
<b>Rollstuhlgerecht</b>	Ja

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

- Individuelles **Küchen-Paket**
- Individuelles **Farb-Paket**
- Individuelles **Boden-Paket**
- **Wallbox-Paket** (E-Auto)
- Individuelles **Sanitär-Paket**

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





## GEWERBE 1 | EG | EIN ZIMMER | BARRIEREFREI

Diese **barrierefreie und rollstuhlgerechte** EG-Wohnung bietet eine **zentrale Gewerbefläche**, ein Badezimmer sowie einen kleinen Nebenraum. Bestehend ist das offene Raumkonzept mit viel natürlichem Licht und ausgesuchten Ausstattungen. Hochwertige Böden, große Fenster und stilvolle Details schaffen eine einladende Atmosphäre. Perfekt für Selbstständige, die ihren Beruf in familiärer Umgebung ausüben möchten. Im Preis inklusive: ein Parkplatz.

<b>Grundpreis</b>	135.000 EUR
<b>Grundfläche</b>	35,678 m <sup>2</sup>
<b>Gewerbefläche</b>	34,609 m <sup>2</sup>
<b>Terrasse</b>	Nein
<b>Balkon</b>	Nein
<b>Barrierefrei</b>	Ja
<b>Rollstuhlgerecht</b>	Ja

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

- Individuelles **Küchen-Paket**
- Individuelles **Farb-Paket**
- Individuelles **Boden-Paket**
- **Wallbox-Paket** (E-Auto)
- Individuelles **Sanitär-Paket**

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





## GEWERBE 2 | EG | EIN ZIMMER | BARRIEREFREI

Diese **barrierefreie und rollstuhlgerechte** EG-Wohnung bietet eine **zentrale Gewerbefläche**, ein Badezimmer sowie einen kleinen Nebenraum. Bestehend ist das offene Raumkonzept mit viel natürlichem Licht und ausgesuchten Ausstattungen. Hochwertige Böden, große Fenster und stilvolle Details schaffen eine einladende Atmosphäre. Perfekt für Selbstständige, die ihren Beruf in familiärer Umgebung ausüben möchten. Im Preis inklusive: ein Parkplatz.

<b>Grundpreis</b>	135.000 EUR
<b>Grundfläche</b>	35,678 m <sup>2</sup>
<b>Gewerbefläche</b>	34,609 m <sup>2</sup>
<b>Terrasse</b>	Nein
<b>Balkon</b>	Nein
<b>Barrierefrei</b>	Ja
<b>Rollstuhlgerecht</b>	Ja

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

- Individuelles **Küchen-Paket**
- Individuelles **Farb-Paket**
- Individuelles **Boden-Paket**
- **Wallbox-Paket** (E-Auto)
- Individuelles **Sanitär-Paket**

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







HAUS 1

HAUS 2

HAUS 3

HAUS 4

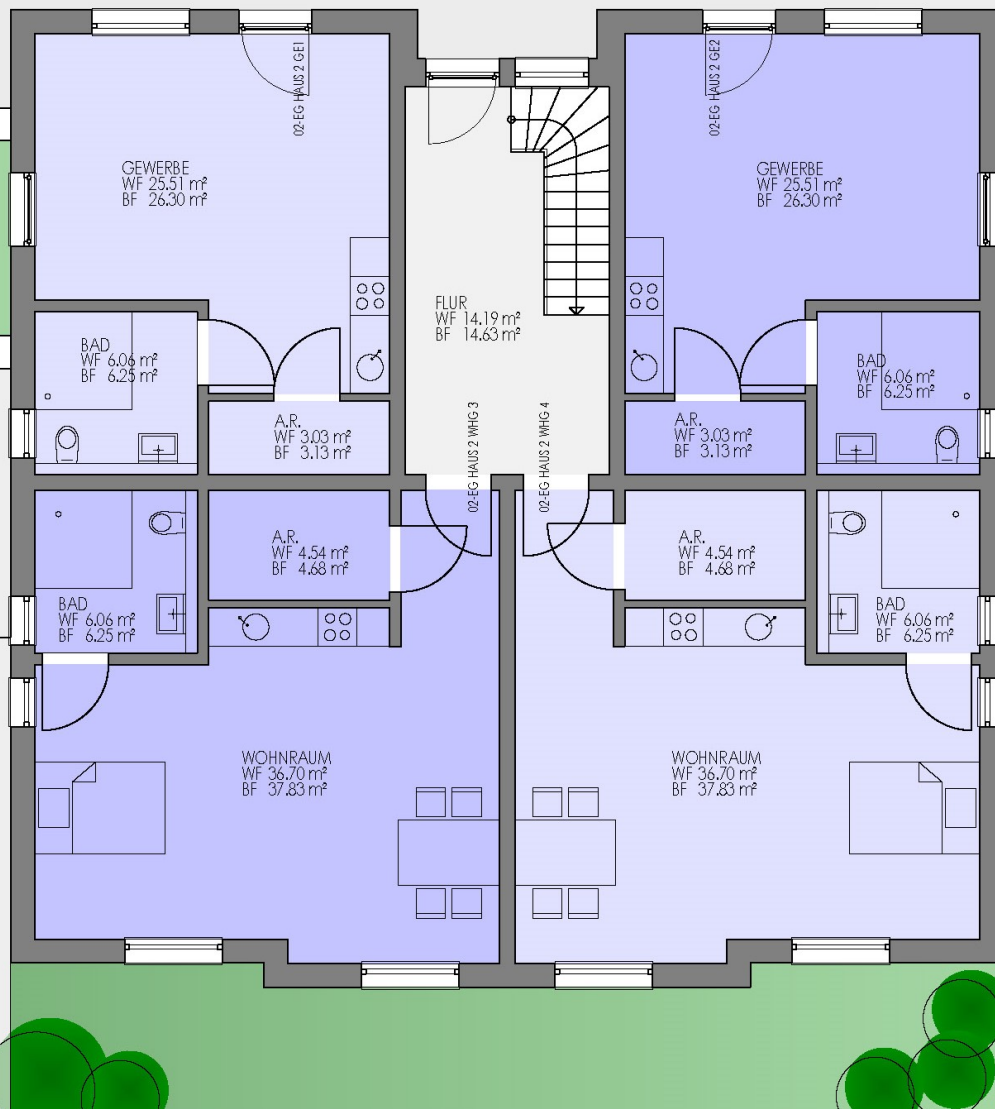
HAUS 5

HAUS 6

# GRUNDRISS EG | WHG 3 UND 4 | GE 1 UND 2

HAUS 2 GE1	Funktion	Grundfläche [m²]	Wohnfläche [m²]
	A.R.	3,128	3,034
	BAD	6,250	6,063
	GEWERBE	26,300	25,512
<b>HAUS 2 GE1</b>		<b>35,678</b>	<b>34,609</b>

HAUS 2 GE2	Funktion	Grundfläche [m²]	Wohnfläche [m²]
	A.R.	3,128	3,034
	BAD	6,250	6,063
	GEWERBE	26,300	25,512
<b>EG HAUS 2 GE2</b>		<b>35,678</b>	<b>34,609</b>



HAUS 2 WHG 3	Funktion	Grundfläche [m²]	Wohnfläche [m²]
	A.R.	4,684	4,544
	BAD	6,250	6,063
	WOHNRAUM	37,834	36,698
<b>HAUS 2 WHG 3</b>		<b>48,768</b>	<b>47,305</b>

HAUS 2 WHG 4	Funktion	Grundfläche [m²]	Wohnfläche [m²]
	A.R.	4,684	4,544
	BAD	6,250	6,063
	WOHNRAUM	37,834	36,699
<b>HAUS 2 WHG 4</b>		<b>48,768</b>	<b>47,306</b>



## WOHNUNG 5 | OG | DREI ZIMMER

Diese elegante OG-Wohnung bietet ein offenes Wohnkonzept mit viel natürlichem Licht und hochwertigen Ausstattungen. Sie ist mit drei Wohn- und Schlafräumen ausgestattet, einer Küche, einem Badezimmer, zwei Nebenräumen sowie einem Balkon. Abgerundet wird das Ganze durch hochwertige Böden, große Fenster und stilvolle Details, die eine einladende Atmosphäre schaffen. Perfekt für alle, die modernen Wohnkomfort und Bequemlichkeit suchen.

<b>Grundpreis</b>	290.000 EUR
<b>Grundfläche</b>	85,061 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	79,994 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):

- Individuelles **Küchen-Paket**
- Individuelles **Farb-Paket**
- Individuelles **Boden-Paket**
- **Wallbox-Paket** (E-Auto)
- Individuelles **Sanitär-Paket**

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





## WOHNUNG 6 | OG | DREI ZIMMER

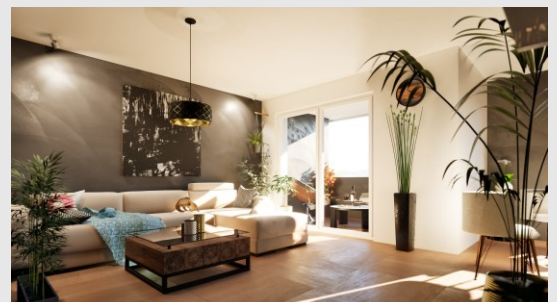
Diese großzügige Wohnung bietet drei Wohn- und Schlafräume, eine hochwertige Küche, ein Badezimmer, zwei kleinen Nebenräumen sowie einem Balkon. Bestechend ist das offene Wohnkonzept mit viel natürlichem Licht und ausgesuchten Ausstattungen. Hochwertige Böden, große Fenster und stilvolle Details schaffen 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>	85,061 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	79,993 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):

- Individuelles **Küchen-Paket**
- Individuelles **Farb-Paket**
- Individuelles **Boden-Paket**
- **Wallbox-Paket** (E-Auto)
- Individuelles **Sanitär-Paket**

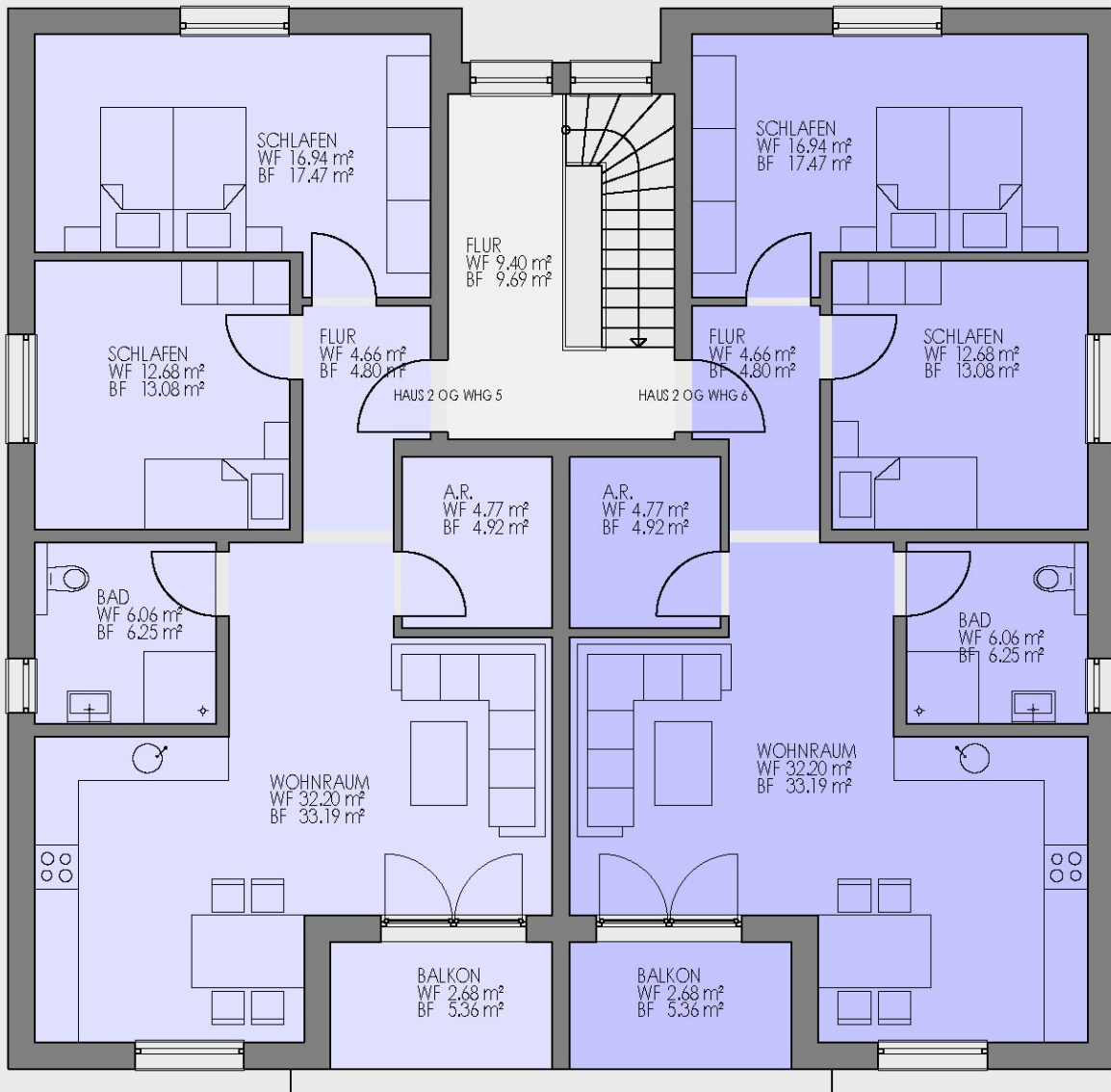
Bitte kontaktieren Sie uns für ein **maßgeschneidertes Angebot**, ganz nach Ihren Wünschen.





# 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.	4,919	4,772		A.R.	4,919	4,772
	BAD	6,250	6,063		BAD	6,250	6,063
	BALKON	5,355	2,678		BALKON	5,355	2,678
	FLUR	4,803	4,660		FLUR	4,803	4,660
	SCHLAFEN	13,077	12,684		SCHLAFEN	17,465	16,941
	SCHLAFEN	17,465	16,941		SCHLAFEN	13,077	12,684
	WOHNRAUM	33,192	32,196		WOHNRAUM	33,192	32,195
<b>OG WHG 5</b>		<b>85,061</b>	<b>79,994</b>	<b>OG WHG 6</b>		<b>85,061</b>	<b>79,993</b>





# 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

