

IN FRANKREICH: Atypisches Haus im zeitgenössischem Stil mit separaten Atelierhaus und Schwimmbad

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Nein
Kaufpreis	450.000 €
Anzahl Sonstige	4



Objektbeschreibung

Das hier angebotene Haus in Hambach (Frankreich) steht in einer wenig befahrenen Straße und wurde im Jahr 1940 erbaut und in den letzten 20 Jahren vollständig renoviert, um modernen Wohnkomfort mit traditionellem, zeitgenössischem Charme zu vereinen. Das atypische Haus erstreckt sich über eine großzügige Wohnfläche von 215 m² und bietet insgesamt 6 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer. Das Anwesen erstreckt sich über ein kaum einsehbares Areal von 2200 m², das von einem Landschaftsarchitekten mit viel Liebe zum Detail gestaltet wurde, unter anderem mit vielen Natursteinen. Die Außenwände des Hauses bestehen aus 25 cm Kalkstein-Sichtmauerwerk und 52 cm Bundsandstein-Mauerwerk, was eine robuste und solide Bauweise gewährleistet. Das Dach wurde vor 10 Jahren erneuert, ebenso wurden vor 20 Jahren alle elektrischen Leitungen inklusive der Verkabelung erneuert. Die Ölheizung wurde vor 5 Jahren erneuert, und zur Warmwasseraufbereitung wird Solartechnik genutzt, was die Energieeffizienz des Hauses steigert.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	215 m ²
Nutzfläche	90 m ²
Gesamtfläche	305 m ²
Grundstücksfläche	2.200 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
teilbar ab	215 m ²
Anzahl Stellplätze	4
Zustand des Objektes	Teil-/Vollrenoviert
Erschließung	Vollerschlossen



Regen- und Schmutzwasser werden in der Kanalisation getrennt abgeführt. Zukunftssichere Glasfasertechnik liegt bereits in der Straße und eine installierte Alarmanlage bietet zusätzliche Sicherheit. Im hinteren Teil des weitläufigen Gartens befindet sich ein separates Haus, das als Atelier genutzt werden kann und über einen Wasseranschluss, Abfluss und elektrische Anschlüsse verfügt. Das Anwesen verfügt über eine fantastische Außenbeleuchtung sowohl am Haus als auch im Garten, die für eine stimmungsvolle Atmosphäre sorgt. Dieses exklusive Anwesen bietet seinen Bewohnern ein komfortables Zuhause in malerischer Umgebung und eignet sich perfekt für Familien oder Personen, die Ruhe und Naturverbundenheit schätzen, ohne auf modernen Wohnkomfort verzichten zu müssen.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Gehoben
Bad	Dusche
Küche	Einbauküche, offen
Heizungsart	Ofenheizung
Stellplatzart	Freiplatz
Sauna	Ja
Swimmingpool	Ja
Unterkellert	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Gäste-WC	Ja



Lage

Hambach ist eine kleine Gemeinde im Nordosten Frankreichs, in der Region Grand Est im Département Moselle. Die Gemeinde mit ca. 2900 Einwohnern befindet sich etwa 25 Kilometer nordöstlich von Metz und etwa 15 Kilometer südöstlich von Saarbrücken, Deutschland.

Bekannt ist Hambach als Sitz einer Produktionsstätte von smart, der Smartville Hambach. Überregionale Bekanntheit erreicht Hambach auch durch das jährliche, am ersten Sonntag im September stattfindende Festival für ältere Fahrzeuge, bei dem bis zu 600 Oldtimer ausgestellt werden.

Die Landschaft ist geprägt von sanften Hügeln und fruchtbaren Ebenen, typisch für die Region Lothringen. Der Ort hat eine lange Geschichte, die bis in das Mittelalter zurückreicht.

Während des Dreißigjährigen Krieges wurde Hambach stark in Mitleidenschaft gezogen.

(<https://www.regionalgeschichte.net/rhein-lahn/hambach.html>) Im 19. Jahrhundert erlebte Hambach einen wirtschaftlichen Aufschwung durch die Industrialisierung und insbesondere durch den Bergbau.



und 20. Jahrhundert. Der Kohleabbau trug wesentlich zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region bei. Das Bergwerk von Hambach war lange Zeit ein bedeutender Arbeitgeber für die Einwohner.

Unter die kulturellen Sehenswürdigkeiten fallen die Kirche St. Michael, ein historisches Gebäude, das die Geschichte der Gemeinde widerspiegelt, das Bergbaumuseum, das die Geschichte des Kohlebergbaus in der Region darstellt und historische Wohnhäuser und Gebäude, die den traditionellen Baustil der Region repräsentieren.

Nach dem Niedergang des Bergbaus hat sich die Wirtschaft von Hambach diversifiziert. Heutzutage sind Industrien wie die Automobil- und Zulieferindustrie sowie der Dienstleistungssektor wichtige Wirtschaftszweige. Die Nähe zur deutsch-französischen Grenze bietet auch Möglichkeiten für grenzüberschreitende wirtschaftliche Aktivitäten. Hambach hat eine aktive Gemeinde mit verschiedenen Vereinen und kulturellen Veranstaltungen. Die Lebensqualität wird durch die natürliche Umgebung, die Ruhe und die Nähe zu größeren Städten wie Metz und Saarbrücken geprägt.



Wie viele ländliche Gemeinden steht auch Hambach vor Herausforderungen wie dem demografischen Wandel und der wirtschaftlichen Diversifizierung. Die Gemeinde bemüht sich um nachhaltige Entwicklung und den Erhalt ihres historischen Erbes, während sie gleichzeitig neue Chancen für Wachstum und Fortschritt nutzt..



Ausstattung

AUFTEILUNG:

Parterre: Entré, Flur mit Treppenhaus, Wohnküche mit angrenzend offenem Esszimmer mit Holzofen, Schlafzimmer, großes Badezimmer mit Wanne, Dusche u. Toilette,
Dachgeschoss: Großes Wohnzimmer mit Kamin, 1 sehr großes Schlafzimmer mit Dachterrasse und Fernblick, 2 große Schlafzimmer, Toilette
Keller: Vorraum als Waschküche mit Ausgang auf Terrasse, großes Duschbad mit Toilette, Büro mit abgegrenztem Heizungsraum, Werkstatt, Garage für 2 Autos nur von außen begehbar,
Gartenhaus: Separates Gartenhaus mit einem großen Raum von 30 m² als Atelier oder Gästehaus nutzbar

Achtung:

Die Aufnahmen sind mit einem Superweitwinkelobjektiv aufgenommen worden. Es kann dadurch zu räumlichen Täuschungen kommen.

Kaufinformationen:

Die Grunderwerbssteuer beträgt in Frankreich 5,81 %. Die Notargebühren liegen bei etwa 1 bis 1,2 %. Da es in Frankreich keine Grundschuld sondern nur eine Hypothekenschuld gibt, nimmt der Notar für die Eintragung des Darlehns ins Grundbuch je nach der aufgenommenen Darlehenssumme zwischen 0,5 und 1,2 % Gebühren.



WIR EMPFEHLEN IHNEN AUCH, SICH VOR DEM KAUF EINER IMMOBILIE ÜBER DAS ERBRECHT IN FRANKREICH ZU INFORMIEREN, DA DIESES NICHT MIT DEM DEUTSCHEN VERGLEICHBAR IST. DIES GILT INSBESONDERE FÜR NICHT VERHEIRATETE PERSONEN. DIE NOTARE SICHERN SIE HIER FÜR EINE MINIMALE GEBÜHR ENTSPRECHEND AB!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!



Sonstiges

Die meisten meiner Kunden haben von den erheblichen Steuervorteilen in Frankreich profitiert, indem sie dank des unkomplizierten Umzugs ihre Steuer- und Mietersparnisse mitgenommen haben. Viele von ihnen finanzieren ihr neues Zuhause mithilfe dieser Ersparnisse, was bedeutet, dass sie ihr Haus während der Kreditlaufzeit praktisch geschenkt bekommen. Warum sollten Sie nicht dasselbe tun?

Ein weiterer wichtiger Aspekt sind die monatlich wiederkehrenden Kosten. Der Strompreis liegt bei etwa 16 Cent pro Kilowattstunde für den Tagtarif und etwa 12 Cent pro Kilowattstunde für den Nachtstrom. Die Wasser- und Abwassergebühren belaufen sich in der Regel auf rund 5 Euro pro Kubikmeter, wobei dies je nach Gemeinde variieren kann. In der Wohnsteuer sind oft bereits die GEZ-Gebühren (Fernsehsteuer) und Müllgebühren enthalten. Die Kfz-Steuer entfällt komplett, ebenso wie Anliegergebühren. Neben der freundlichen Nachbarschaft und Hilfsbereitschaft sprechen all diese Punkte für ein Leben in der grenznahen Region Frankreichs.



WENN SIE MÖCHTEN, BERECHNEN WIR GERNE IHRE STEUERERSPARNIS IN FRANKREICH. DIESE KANN 50 % UND MEHR BETRAGEN! ZUSÄTZLICH KÖNNEN WIR IHNEN BEI BEDARF EINE GÜNSTIGERE FINANZIERUNG BEI EINER FRANZÖSISCHEN BANK VERMITTELN, INKLUSIVE EINES FESTZINS-SATZES FÜR DIE KREDITLAUFZEIT VON 20 JAHREN.

Mit unserer über 30-jährigen Erfahrung unterstützen wir Sie gerne bei allen administrativen Angelegenheiten in Frankreich, wie der Anmeldung auf der Mairie, der Grenzgänger-Bescheinigung fürs Finanzamt sowie der Anmeldung von Strom, Gas, Wasser und Telefon..



10 mit Biotop



11



12



13



14



15 Atelier oder



16 Gästehaus mit Kamin



17 mit Küchenanschlüssen



18



19 Technikhaus Schwimmbad



20 Schwimmbad



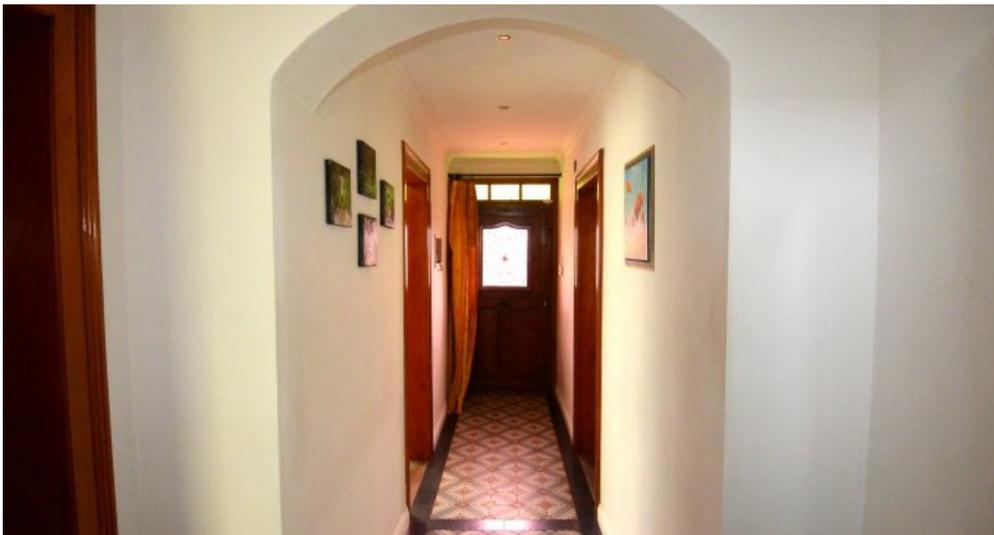
21



22



23 Entré mit Treppenhaus



24



25 Große Wohnküche



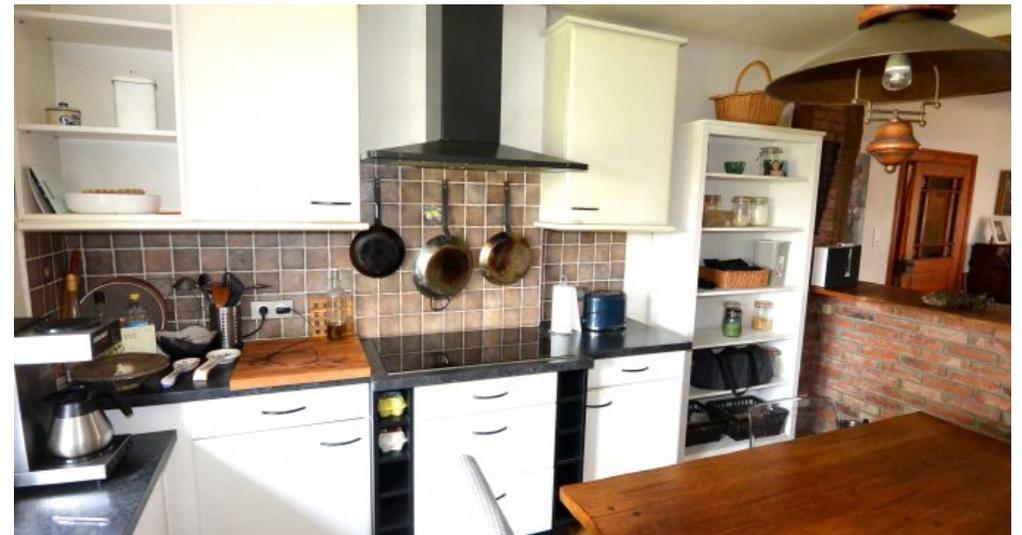
26



27



28



29



30



31 mit Holzofen



32



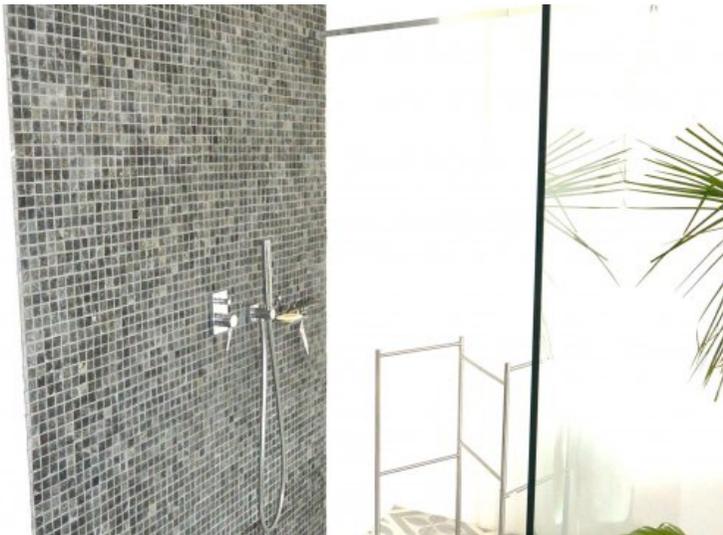
33 Großräumiges Badezimmer



34



35



36



37



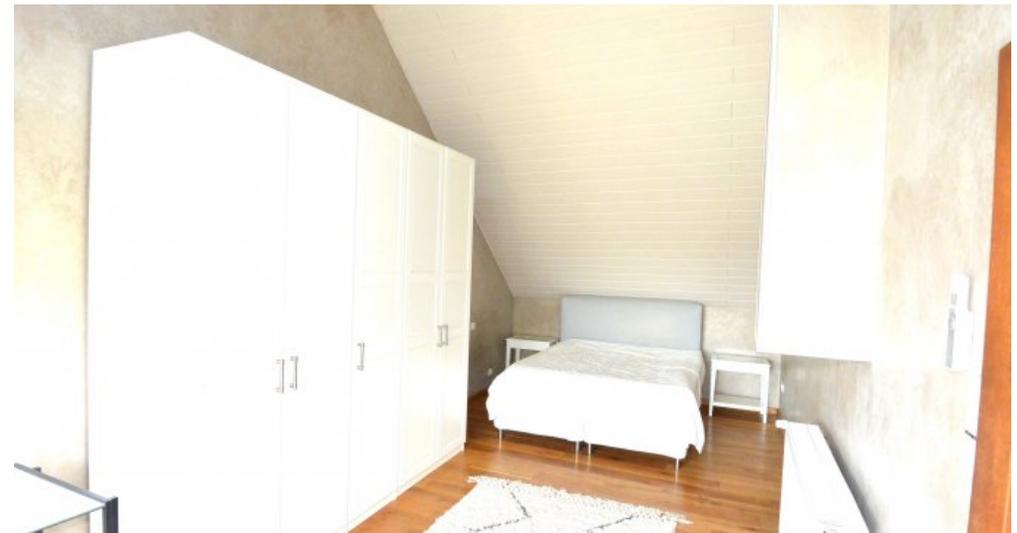
38 Wohnzimmer mit Kamin



39



40



41



42



43



44



45



46



47



48 Kellervorraum mit Austritt



49 in den Garten



50 Hobbyraum



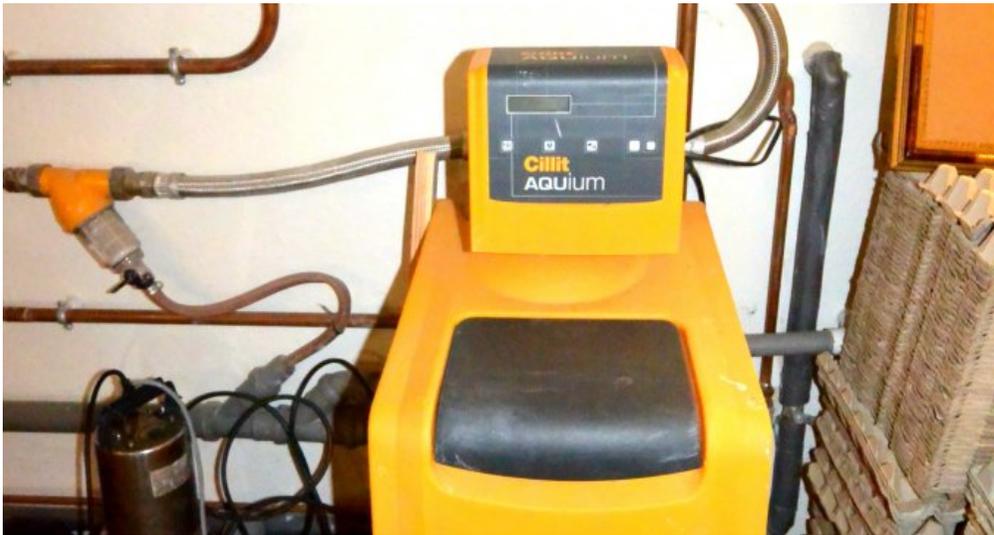
51



52



53 Werkstatt



54 Wasserentkalker

Ansprechpartner

Heinrich Braun
Immobilienberatung Braun
Elsa-Brandström-Str. 11
66119 Saarbrücken

Durchwahl +49 681 8815030
Mobil +49 171 7325615
Zentrale +49 171 7325615
Webseite <http://www.imb-braun.de>

Anbieter

Immobilienberatung Braun
Elsa-Brandström-Strasse 11
66119 Saarbrücken

Zentrale 01716711111
Fax
E-Mail hb@imb-braun.de
Webseite