

# Hochwertige Neubauwohnung mit Balkon und schöner Aussicht in Nalbach-Bilsdorf zu verkaufen

## Preise & Kosten

|                  |                     |
|------------------|---------------------|
| Käufercourtage   | 2,975 % inkl. MwSt. |
| Kaufpreis        | 320.000 €           |
| Hausgeld         | 322 €               |
| Anzahl Freiplatz | 1                   |



## Objektbeschreibung

Diese moderne und hochwertig ausgestattete Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines im Jahr 2022 fertiggestellten Neubaus vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit energieeffizienter Bauweise und einer ruhigen Lage im Grünen. Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Materialien und zahlreiche Ausstattungsmerkmale, die ein komfortables Wohnen ermöglichen. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener, exklusiver Einbauküche – ausgestattet mit hochwertigen Miele-Elektrogeräten – bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der einen idyllischen Ausblick ins Grüne bietet und zum Verweilen einlädt. Die Wohnung verfügt über ein Elternschlafzimmer mit angrenzendem, stilvoll gestaltetem Bad en Suite. Dieses beeindruckt mit freistehender Badewanne, großformatigen Fliesen, schwarzen Designarmaturen, einem modernen Aufsatzwaschbecken mit integrierter LED-Beleuchtung sowie einem eleganten Gesamtambiente.

## Angaben zur Immobilie

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Wohnfläche          | 81,27 m² |
| Anzahl Zimmer       | 3        |
| Anzahl Schlafzimmer | 2        |
| Anzahl Badezimmer   | 1        |
| Anzahl separate WCs | 1        |
| Anzahl Stellplätze  | 1        |
| Anzahl Balkone      | 1        |



Abgerundet wird das Raumangebot durch ein Gästebadezimmer mit ebenerdiger Dusche, einen praktischen Abstellraum und einen einladenden Flur.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Fußbodenheizung in allen Wohnräumen, dreifach verglaste Fenster, edle Parkett- und Fliesenböden sowie eine umweltfreundliche Wärmepumpe in Kombination mit einer Solaranlage sorgen für ein angenehmes Wohnklima. Ein moderner Aufzug im Haus gewährleistet barrierefreien Zugang zu allen Ebenen.

Zusätzlich gehören ein Kellerraum, ein eigener Fahrradstellplatz sowie ein Pkw-Stellplatz zur Wohnung. Für Elektrofahrzeuge steht eine Ladesäule bereit – ein klares Plus in puncto Zukunftsfähigkeit.

Diese Immobilie eignet sich ideal für anspruchsvolle Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger, die Wert auf Qualität, Nachhaltigkeit und eine gute Lage legen.

Weitere aktuelle Angebote finden Sie auf unserer Webseite:

[www.schäferimmo.de](http://www.schäferimmo.de).

## Ausstattung

|             |                        |
|-------------|------------------------|
| Heizungsart | Fussbodenheizung       |
| Befeuerung  | Luft/Wasser Wärmepumpe |
| Aufzug      | Personenaufzug         |



## Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich in ruhiger und naturnaher Lage im Ortsteil Bilsdorf der Gemeinde Nalbach. Bilsdorf überzeugt durch seine angenehme Wohnatmosphäre, die sich ideal für Familien, Paare oder Einzelpersonen eignet, die Wert auf Lebensqualität in ländlicher Umgebung legen.

Die Infrastruktur in Nalbach ist gut ausgebaut: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind sowohl mit dem Auto als auch mit dem öffentlichen Nahverkehr gut erreichbar. Die nächste Bushaltestelle ist fußläufig entfernt und gewährleistet eine gute Anbindung an die umliegenden Orte sowie an die Kreisstadt Saarlouis. Auch für Pendler ist die Lage ideal – über die nahegelegene Autobahn A8 sind Saarlouis, Dillingen und sogar Saarbrücken in kurzer Zeit erreichbar. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wander- und Radwege, Sporteinrichtungen sowie Naherholungsgebiete runden das Angebot ab und machen Bilsdorf zu einem attraktiven Wohnstandort.

## Energieausweis

|                            |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| Gebäudeart                 | Wohnimmobilie                    |
| Energieausweis Art         | Bedarf                           |
| Gültig bis                 | 2034-05-13                       |
| Endenergiebedarf           | 17.20                            |
| Baujahr lt. Energieausweis | 2023                             |
| Erstellungsdatum           | Ausgestellt ab dem<br>01.05.2014 |
| Energieeffizienzklasse     | APLUS                            |
| Primärenergieträger        | LUFTWP                           |



## Ausstattung



## Sonstiges

### Besichtigungstermine:

Gerne stellen wir auf Anfrage weitere Unterlagen zu diesem Objekt zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf, per E-Mail oder auch unter der Telefonnummer 06831 / 50 845 18.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

### Provisionshinweis:

Käuferprovision: 2,975 % inkl. gesetzlicher MwSt.

Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Besichtigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande, wie z.B. insbesondere die Unterschrift des Besichtigungsnachweises, des Maklervertrages und/oder des Objekt-Exposés.

Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) 2,975 % inkl. gesetzlicher MwSt. auf den Kaufpreis betragen und ist bei notariellem Vertrag verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.



**Haftungsausschluss:**

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben sind vertraulich zu behandeln. Die Weitergabe an Dritte ist unzulässig. Alle Angaben stammen vom Verkäufer. Die Firma Schäfer Immobilien übernimmt daher keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Insbesondere die Angaben zur Wohnfläche, zur Nutzfläche und zur Aufteilung der Wohn-/Nutzfläche sind von uns nicht durch ein eigenes Aufmaß oder eine Wohnflächenberechnung kontrolliert worden. Die Angaben zum Baujahr sind nicht durch eine Einsicht in die Bauakte überprüft worden. Das Angebot ist freibleibend. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten..



7



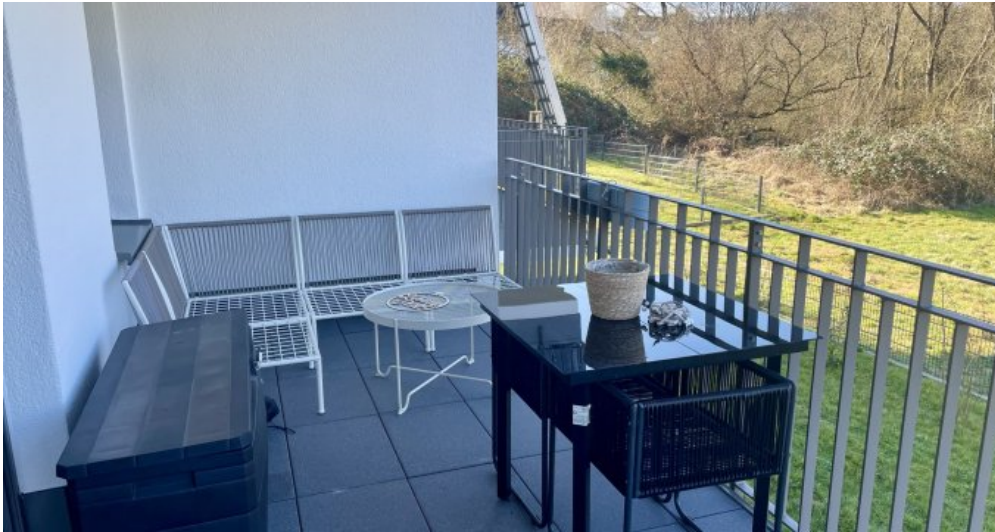
8



9



10



11



12



13



14

## Anbieter

Schäfer Immobilien  
Bibelstraße 2  
66740 Saarlouis

Zentrale  
Fax  
E-Mail  
Webseite

06831-5084518  
06831-5084520  
[info@schaeferimmosaar.de](mailto:info@schaeferimmosaar.de)  
[www.schaeferimmo.de](http://www.schaeferimmo.de)