

## MEHRFAMILIENHAUS IN RUHIGER LAGE VON GROSSROSSELN/KARLSBRUNN

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57%
Kaufpreis	249.000 €
Garagen	1



### Objektbeschreibung

Dieses sehr gepflegte Mehrfamilien-, Mehrgenerationenhaus aus dem Jahr 1976 verfügt über eine Wohnfläche von 253m<sup>2</sup> sowie eine Grundstücksgröße von 420m<sup>2</sup> und befindet sich in einer ruhigen Nebenstraße von Großrosseln/Karlsbrunn.

Die Aufteilung der Geschosse gestaltet sich wie folgt:

EG, ca. 89m<sup>2</sup>: über die Diele erreichen Sie das helle Wohnzimmer mit Zugang zum überdachten Balkon, die Küche mit Sitzbereich und Zugang zur Terrasse mit Markise, 2 Schlafzimmer, das Badezimmer mit Dusche, Wanne, Waschbecken und WC, sowie das separate WC mit Waschbecken.

1. OG, ca. 89m<sup>2</sup>: hier finden Sie ebenfalls ein helles Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, die Küche mit Sitzbereich, 2 Schlafzimmer, das Badezimmer mit Duschwanne, Waschbecken und WC, sowie ein Abstellraum.

2. OG, ca. 75m<sup>2</sup>: über das helle Treppenhaus gelangen Sie zur Dachgeschosswohnung, hier befindet sich ein Schlafzimmer welches über den Flur erreichbar ist, der Durchgang zur Wohnung kann jedoch ohne Weiteres wieder reaktiviert werden.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	253 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	80 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	420 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	11
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl separate WCs	1
Stellplätze	1
Einliegerwohnung	Ja
Anzahl Balkone	2
Anzahl Terrassen	2
Baujahr	1976
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	nach Vereinbarung



Im UG/Keller finden Sie einen Abstellraum mit separatem WC und Waschbecken, den Öltankraum, den Heizungsraum, einen Partyraum mit Theke und die Waschküche mit Zugang zur überdachten Terrasse mit Garten.

Im wunderschön angelegten Garten mit überdachtem Sitzbereich lässt es sich in aller Ruhe den gemütlichen Feierabend genießen.

Die Garage für einen PKW befindet sich direkt neben dem Haus und ist von außen begehbar.

Unser Gesamtangebot an Immobilien finden Sie im Internet unter <https://grossrosseln.eraimmobilien.de>.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
befuerung	Öl
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



## Lage

Diese Immobilie befindet sich in ruhiger Lage von KARLSBRUNN. Karlsbrunn ist eine Gemeinde im Regionalverband Saarbrücken und liegt rund 10km westlich des Zentrums der saarländischen Landeshauptstadt Saarbrücken, direkt an der Grenze zu Frankreich. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind schnell zu erreichen..

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2036-05-06
Endenergiebedarf	155.00
Baujahr lt. Energieausweis	1976
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	E
Primärenergieträger	OEL



## Ausstattung

vier separate Stromzähler als gute Grundlage für eine Mehrparteienstruktur,  
 Küche im EG v. 2019 und Küche 2. OG inkl.,  
 Öl-Zentralheizung Bosch v. 2020,  
 4 Öltanks à 1500L v. 2023,  
 Partyraum mit Theke,  
 Ausstattung mit Fliesen, Laminat und PVC,  
 2 Balkons,  
 Terrassenmarkise,  
 Garage für einen PKW,  
 Alufenster doppelt verglast v. BJ,  
 Glasfaseranschluss vorhanden,  
 Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf den Angaben des/der Eigentümer/s, für deren Richtigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dies gilt ebenso für Vollständigkeit und Aktualität der gemachten Angaben.



## Sonstiges

Es handelt sich um ein unverbindliches Angebot. Bitte wenden Sie sich an unser Büro.

Wir bitten um Verständnis, dass wir nur vollständig ausgefüllte Anfragen (Vor- und Zuname, Anschrift, E-Mail-Adresse, Telefonnummer) beantworten können.

Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf den Angaben des/der Eigentümer/s, für deren Richtigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dies gilt ebenso für Vollständigkeit und Aktualität der gemachten Angaben. Dem Käufer ist bekannt, dass der Makler auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig sein darf.

Weitere Angebote finden Sie unter: [www.grossrosseln.erimmobilien.de](http://www.grossrosseln.erimmobilien.de).











<https://grossrosseln.eraimmobilien.de/immobilienangebot/>

## Anbieter

ERA Siebert Immobilien GmbH  
Torstraße  
66663 Merzig

Zentrale  
E-Mail

016091447886  
[t.brunner@eraimmobilien.de](mailto:t.brunner@eraimmobilien.de)