

## OHNE VERMITTLUNGSGEBÜHREN-EINFAMILIENHAUS, RUHIGE LAGE, PETITE-ROSSELLE/FR, NÄHE GROSSROSSELN

### Preise & Kosten

Käufercourtage	PROVISIONSFREI
Kaufpreis	235.000 €
Garagen	1



### Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1999 verfügt über eine Wohnfläche von 136m<sup>2</sup> sowie eine Grundstücksgröße von 437m<sup>2</sup> und befindet sich in einer ruhigen Lage von Petite-Rosselle/FR. Im EG gelangen Sie zum modernen Wohn,- Essbereich mit Klimaanlage, offener Küche inkl. Sitztheke und Zugang zur überdachten Terrasse mit Weitblick. Des Weiteren finden Sie hier ein Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche und WC. Von hier ist auch der Zugang zur Garage für einen PKW mit Abstellfläche gewährleistet. Im UG finden Sie 3 weitere Schlafzimmer, eines davon mit Einbauschränk, ein Badezimmer mit Wanne, Waschbecken und WC, eine Küche mit Zugang zur unteren Terrasse und ein Kellerraum. Die untere Terrasse besteht aus 2 Teilen, ein überdachter, halbgeschlossener Bereich, sowie ein offener Bereich welcher zum Teil mit einer Photovoltaik-Überdachung ausgestattet wurde. Von hier ist auch der Zugang über Treppen zum Garten möglich.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	136 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	35 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	171 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	437 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	1
Anzahl Terrassen	3
Baujahr	1999
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	sofort



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

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
heizungsart	Fussbodenheizung
befueuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Klimatisiert	Ja
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja



## Lage

Diese Immobilie befindet sich in Petite-Rosselle unweit der Grenze. Geschäfte des täglichen Bedarfs (Lidl, Aldi, Rewe, dm, Rossmann, Bäckerei, usw.) sowie Bushaltestellen und die Grenze nach Großrosseln befinden sich in direkter Nähe.

Das regionale Zentrum Forbach erreichen Sie in wenigen Minuten, die saarländische Landeshauptstadt Saarbrücken in etwa 15 Minuten..

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2026-05-01
Endenergiebedarf	68.00
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	1999
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	A
Primärenergieträger	LUFTWP



## Ausstattung

inkl. Küche,  
 inkl. Kellerküche,  
 Fußbodenheizung mit Luft/Wasser Wärmepumpe,  
 Split-Klimaanlage (warm-kalt),  
 Photovoltaik-Terrassenüberdachung,  
 Garage + 2 Stellplätze,  
 Fenster doppelt verglast,  
 Ausstattung mit Fliesen und Laminat,  
 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

Ihre Traumimmobilie in Deutschland oder Frankreich – mit 100% Garantie.

Als offizieller ERA-Partner im Saarland begleiten wir Sie rundum – kompetent, zuverlässig und deutschsprachig.

Unsere Rundum-Vorteile für Käufer:

- Individuelle Finanzierungsberatung in Deutschland oder Frankreich – auf Deutsch, verständlich und transparent.
- Kaufvorvertrag – notariell betreut durch deutschsprachigen Notar.
- Anmeldung bei Strom-, Wasser- und Gasversorgern.
- Kostenvoranschläge & Renovierungen – für Schönheitsreparaturen oder individuelle Umbauten Ihrer neuen Immobilie.
- Renovierungen direkt durch unsere erfahrenen Vertragspartner – stressfrei und professionell umgesetzt.

Optionale Premium-Dienstleistungen (gegen Gebühr):

- Einkommenssteuernkalkulation – für volle Transparenz Ihrer Sparvorteile als Immobilienbesitzer.
- Behördenanmeldungen in Frankreich – wir erledigen den Papierkram für Sie.



Unsere Leistungen beim Immobilienverkauf in Frankreich:

- Professionelle Betreuung dank Profi-Karte inkl. französischer Mehrwertsteuer.
- Standorte direkt an der Grenze: Großrosseln (D-66352) und Forbach (F-57600).
- Bestellerprinzip in Frankreich: Für Käufer fallen keine Courtagekosten an.

Mit unserem Service wird Immobilienkauf und -verkauf in Frankreich zum entspannten Erlebnis!.









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

## Anbieter

ERA Immobilien Nas  
Torstraße  
66663 Merzig

Zentrale  
E-Mail

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