

## OHNE VERMITTLUNGSGEBÜHREN-EINFAMILIENHAUS MIT TRAUMGARTEN, RUHIGE LAGE, FRAUENBERG-SAAREG./FR

### Preise & Kosten

Kaufpreis	479.000 €
Garagen	3



### Objektbeschreibung

Diese Immobilie aus dem Baujahr 1960 mit parkähnlichem Grundstück und Einliegerwohnung bzw. Mehrgenerationenwohnen befindet sich in ruhiger Lage von Frauenberg - Sarreguemes/FR und verfügt über eine Wohnfläche von 285m<sup>2</sup> sowie eine Grundstücksgröße von 4500m<sup>2</sup>. Im OG befinden sich insgesamt 7 Schlafzimmer, teilweise mit Einbauschränken, 2 Zimmer sind über eine Verbindungstür miteinander verbunden. Das Badezimmer ist mit Dusche, Wanne, Waschbecken und WC ausgestattet. Vom Flur aus gelangen Sie auf den Balkon mit schönem Blick ins Grüne. Das EG verfügt über eine Wohnküche mit Esszimmer, ein Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC sowie einen gemütlichen Wintergarten mit Sitzbereich und Zugang zum Balkon. Der angrenzende Wohn- und Essbereich mit offenem Holzkamin schafft eine angenehme Atmosphäre. Vom Wintergarten aus führt eine Treppe direkt zur Terrasse und in den Garten. Ein offen gestalteter Freizeitbereich bietet Zugang zu einem Büro, einem zusätzlichen Schlafzimmer, einer weiteren Küche mit Balkonzugang sowie einem Badezimmer mit Wanne, Waschbecken und WC, dieser Abschnitt kann auch als Einliegerwohnung genutzt werden.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	285 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	4.500 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	12
Anzahl Schlafzimmer	9
Anzahl Badezimmer	3
Stellplätze	3
Einliegerwohnung	Ja
Anzahl Balkone	2
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1960
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	SOFORT



Über eine der beiden elektr. Alu-Toreinfahrten gelangen Sie zur Garage für ein Wohnmobil mit ca. 2,75m Einfahrtshöhe, sowie zu dem zusätzlichen Carport.

Das weitläufige Grundstück wurde als parkähnlicher Garten liebevoll angelegt. Neben einem Schwimmbad mit alter Überdachung, einem Fischteich mit kleiner Brücke, einem Gewächshaus und einem Gartenhaus finden Sie zahlreiche Obst- und Ziergehölze, wie z.B. Haselnuss-, Apfel-, Birnen-, Kirsch-, Mirabellen-, Feigen-, Mandel- und Maronenbäume, Traubenreben, eine große Trauerweide, Linden-, Schmetterlings- und Seidenbäume sowie ein junger Olivenbaum. Mehrere Regenwassertonnen mit einer Gesamtkapazität von rund 4.000 L runden dieses Angebot ab.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Kamin	Ja
heizungsart	Zentralheizung
befuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja
Wintergarten	Ja



## Lage

Das Objekt befindet sich in ruhiger Wohnlage in Frauenberg (Frankreich). Die Gemeinde liegt unmittelbar an der deutsch-französischen Grenze und gehört zum Einzugsbereich der Stadt Sarreguemines, die etwa 5 km westlich liegt.

Die Grenze zum saarländischen Habkirchen ist in 2km erreichbar, das Saarbrücker Hauptzentrum erreichen Sie in 22km.

Die Lage verbindet naturnahes Wohnen im Tal der Blies mit einer sehr guten Anbindung an Sarreguemines sowie das Saarland. Die deutsch-französische Grenzlage, die historische Burgruine von Frauenberg und die reizvolle Landschaft verleihen dem Standort einen besonderen Wohn- und Freizeitwert..

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2036-05-09
Endenergiebedarf	210.00
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	1960
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	LUFTWP



## Ausstattung

2 Küchen inkl.,  
 Kamin (Holz),  
 Velux Dachfenster v. 2016 inkl. elektr. Rollläden,  
 doppelt verglaste Holzfenster inkl. elektr. Rollläden,  
 Luft-Wasser-Wärmepumpe v. Viessmann,  
 Weinkeller,  
 2 PKW-Garagen,  
 elektr. Alu-Einfahrtstore,  
 Wohnmobilgarage inkl. Räucherammer,  
 2x Gartengeräteschuppen,  
 Carport,  
 Außenschwimmbad 60iger Jahre (renovierungsbedürftig),  
 Wintergarten,  
 Fischteich,  
 Baumbestand: Haselnuss, Apfel, Birne, Kirsche, Mirabelle, Feigen, Mandel, Maronen, Traubenreben,  
 Trauerweide, Linde, Seiden-,/Schmetterlingsbaum, junger Olivenbaum,  
 Regenwassertonnen 4000L,  
 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 Siebert Immobilien GmbH  
Torstraße  
66663 Merzig

Zentrale  
E-Mail

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