

OHNE VERMITTLUNGSGEBÜHREN-FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS MIT POOL UND HEIMKINO IN COCHEREN/FR

Preise & Kosten

Kaufpreis	349.000 €
Garagen	1



Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit Pool, Outdoor Küche und Heimkino von 2018 verfügt über eine Wohnfläche von 140m², eine Grundstücksgröße von 630m² und befindet sich in Cocheren/FR. Über den Eingangsbereich gelangen Sie zum großzügigen Wohn-, Essbereich mit Pelletofen und offener Küche sowie direktem Zugang zum Balkon. Von hier führt eine Treppe zur Außenanlage mit Pool. Im Flur sorgt ein Einbauschränk mit Schiebetüren für eine praktische Garderobenlösung. Über den Flur erreichen Sie drei Schlafzimmer, ein separates WC mit Waschbecken sowie das Tageslichtbad mit raffiniert gestalteter Dusche, Wanne und Doppelwaschbecken. Die Wohnräume sind mit Fliesen ausgestattet, die Schlafzimmer verfügen über Laminatboden. Im UG befinden sich eine Doppelgarage mit zusätzlicher Abstellfläche, die Waschküche, ein Hobbyraum, ein Heimkino sowie ein weiterer Abstellraum. Der Speicher ist über das Kellertreppenhaus erreichbar. Der Außenbereich bietet zahlreiche Highlights: eine großzügige Pergola mit gemütlichem Sitzbereich, eine voll ausgestattete Outdoor-Küche mit Pizzaofen, Grill, Kühlschrank und Spülbecken sowie einen beheizbaren Pool mit elektrischer Abdeckung und Solardusche.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksfläche	630 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separate WCs	1
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	2018
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	sofort



Seitlich des Hauses stehen hinter einem Tor zwei weitere Stellplätze zur Verfügung, die sich auch ideal für ein Wohnmobil eignen.
Unser Gesamtangebot an Immobilien finden Sie im Internet unter <https://grossrosseln.eraimmobilien.de>.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Kamin	Ja
heizungsart	Fussbodenheizung
befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe, Pellets
Klimatisiert	Ja
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



Lage

Die Immobilie befindet sich in Cocheren/FR, in einem beliebten Wohngebiet im Département Moselle in der Region Grand Est, 14km zur deutschen Grenze. Die verkehrsberuhigte Wohnstraße bietet ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld.

Cocheren befindet sich zwischen Forbach und Freyming-Merlebach. Die Städte Forbach (ca. 6 km), Sarreguemines (ca. 16 km), Saarbrücken (ca. 20 km) und Metz (ca. 50 km) sind schnell erreichbar. Dank der guten Anbindung an die A320 sowie die RD603 profitieren Pendler von kurzen Wegen nach Frankreich und Deutschland.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken befinden sich in der näheren Umgebung. Zudem verfügt Cocheren über zahlreiche Freizeit- und Sportangebote. In der Nähe laden die weitläufige „Coulée Verte“, Rad- und Wanderwege sowie die umliegenden Wälder des Warndt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur ein..

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2036-02-06
Endenergiebedarf	51.00
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	2018
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	A
Primärenergieträger	LUFTWP



Ausstattung

moderne Küche/Induktionsherd inkl.,
Fenster doppelt verglast v. 2017,
Terrassentür mit elektr. Rollläden,
3 Punkt-Sicherheitstür,
Alarmanlage,
Glasfaser,
Luft-Wasser-Wärmepumpe,
Fußbodenheizung,
Pelletofen v. 2024,
Samsung Split-Klimaanlage (Heizung/Klima),
diverse Einbauschränke,
Heimkino,
beheizbarer Pool 8,40m Länge, 1,40m Tiefe,
elektr. Poolabdeckung,
Solardusche,
überdachter Terrassen-Sitzbereich,
Outdoor-Küche mit Pizzaofen, Grill, Kühlschrank und Spülbecken,
Boule-Platz,
Geräteschuppen,
Wohnmobil Stellfläche
Doppelgarage,

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):

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

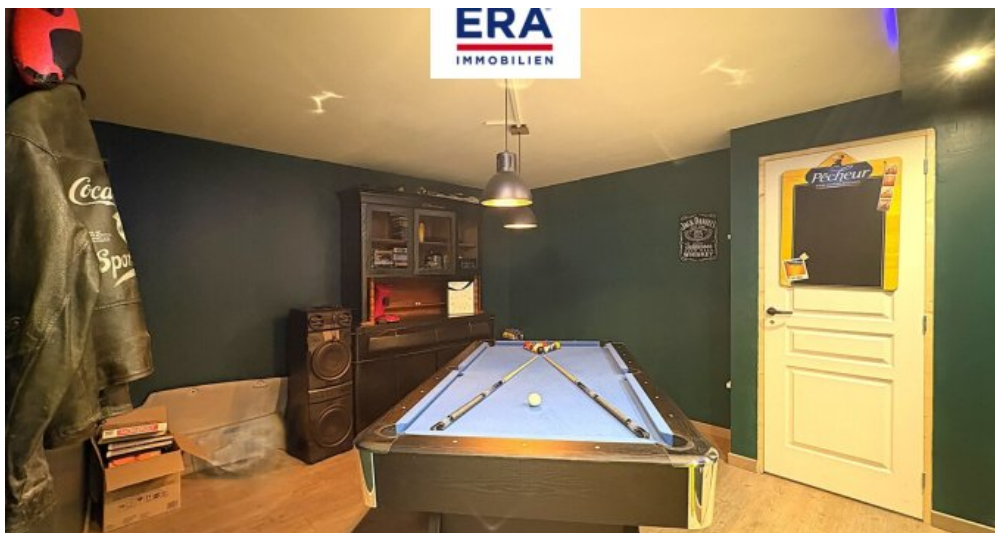


Unsere Leistungen beim Immobilienverkauf in Frankreich:

- 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