

## GRENZE LUXEMBURG: MODERNES UND GROßZÜGIGES ZUHAUSE MIT EINLIEGERWOHNUNG UND DOPPELGARAGE!

## Preise & Kosten

|                |                    |
|----------------|--------------------|
| Käufercourtage | 3,57 % inkl. MwSt. |
| Kaufpreis      | 699.800 €          |
| Freiplätze     | 5                  |
| Garagen        | 2                  |



## Objektbeschreibung

NEUWERTIGES WEBER-HOLZRAHMENBAU-HAUS IN IDYLLISCHER UMGEBUNG VON FREUDENBURG-KOLLESLEUKEN!  
SIE ERREICHEN DIE GRENZÜBERGÄNGE NACH REMICH, SCHENGEN UND WORMELDANGE IN CA. 10 MINUTEN!

Besonderheiten der Immobilie:

Haupthaus:

- 3 Schlafzimmer plus Ankleide (hier wäre ein viertes Schlafzimmer möglich)
- großzügiger Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse
- hochwertige Einbauküche im Preis enthalten
- Wärmepumpe
- Doppelgarage
- großes Grundstück
- Wald hinter dem Grundstück: grüne Aussicht!

Die Raumaufteilung ergibt sich wie folgt:

Erdgeschoss:

Eingang rechts: Diele, Gäste-WC, Hauswirtschafts-/Heizungsraum, Küche/Wohnbereich mit Zugang zum Abstellraum und zur Terrasse

Obergeschoss:

Diele, 3 Schlafzimmer, Ankleide, Badezimmer

Einliegerwohnung:

- ca. 49 m² Wohnfläche

- eigener Eingang, linksseitige Haustür
- 1 Wohnzimmer und 1 Schlafzimmer
- eigene Terrasse.

## Angaben zur Immobilie

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| Wohnfläche           | 209 m²    |
| Nutzfläche           | 43 m²     |
| Grundstücksfläche    | 1.727 m²  |
| Anzahl Zimmer        | 7         |
| Anzahl Schlafzimmer  | 4         |
| Anzahl Badezimmer    | 2         |
| Anzahl separate WCs  | 1         |
| Stellplätze          | 7         |
| Einliegerwohnung     | Ja        |
| Anzahl Terrassen     | 2         |
| Baujahr              | 2021      |
| Zustand des Objektes | Neuwertig |



## Lage

KOLLESLEUKEN ist ein Ortsteil von Freudenburg, einer Ortsgemeinde im Landkreis Trier-Saarburg in Rheinland-Pfalz. Der Ort gehört der Verbandsgemeinde Saarburg an. Südlich des Hauptortes verläuft die Landesgrenze zum Saarland. Freudenburg verfügt über einen Kindergarten und eine Grundschule. Zahlreiche Sport- und Kulturvereine bieten verschiedenste Anregungen. Die Umgebung verfügt über eine große Anzahl von Wanderwegen.

Die Luxemburger Landesgrenze liegt etwa 15 Fahrminuten entfernt. Bushaltestellen für die grenzüberschreitende Busverbindung "SaarLuxBus" befinden sich in Orscholz, Saarburg oder Nennig. In der nahe gelegenen Stadt Saarburg finden Sie alle Schularten, ein ausgeprägtes Gesundheitswesen und gute Einkaufsmöglichkeiten.

11 km bis D-Saarburg

32 km bis D-Trier

15 km bis L-Remich/Schengen

37 km bis L-Kirchberg.

## Ausstattung

|           |                        |
|-----------|------------------------|
| Boden     | Fliesen                |
| befeurung | Luft/Wasser Wärmepumpe |



## Ausstattung

Die Beheizung erfolgt über eine Luft-/Luft-Wärmepumpe.  
Die Böden sind mit Fliesen und hochwertigem Parkett belegt.

## Energieausweis

|                            |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| Gebäudeart                 | Wohnimmobilie                    |
| Energieausweis Art         | Bedarf                           |
| Gültig bis                 | 2032-01-04                       |
| Endenergiebedarf           | 31.00                            |
| Baujahr lt. Energieausweis | 2021                             |
| Erstellungsdatum           | Ausgestellt ab dem<br>01.05.2014 |
| Energieeffizienzklasse     | A                                |
| Primärenergieträger        | LUFTWP                           |



## Sonstiges

Unser gesamtes Immobilienangebot können Sie unter [www.immobilien-bart.de](http://www.immobilien-bart.de) einsehen.  
Haben wir Ihr Interesse geweckt? Für einen unverbindlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen nach vorheriger Terminabsprache gerne zur Verfügung. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Anfragen nur bearbeiten, wenn uns der vollständige Name, die Postanschrift und eine Rufnummer mitgeteilt werden. Ihre Daten werden selbstverständlich streng vertraulich und nur für diese Anfrage verwendet.  
Sie möchten diese Immobilie finanzieren?  
Vereinbaren Sie mit uns einen Beratungstermin, natürlich kostenfrei und unverbindlich. Aus einem Pool von 100 Banken finden wir, auch für Sie, die passende Finanzierung!  
Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis und ist verdient und fällig mit der notariellen Beurkundung.  
Haftungsvorbehalt: Sämtliche Angaben erhielten wir vom Eigentümer und geben diese ohne Haftung weiter.







Schlafzimmer



Badezimmer



Terrasse Haupthaus



Terrassen Seitenansicht





Gartenansicht



Rückansicht

## Anbieter

Immobilien Bart GmbH  
Zur Moselbrücke 3a  
66706 Perl-Nennig

Zentrale

Fax

E-Mail

Webseite

06867 56 10 333

06866 910 10 24

[immo@immobilien-bart.de](mailto:immo@immobilien-bart.de)

<https://www.immobilien-bart.de/>