

## GRENZE LUXEMBURG: MODERNES WOHNHAUS / 4 SCHLAFZ. /GARTEN / DOPPELGARAGE

## Preise & Kosten

|                |                    |
|----------------|--------------------|
| Käufercourtage | 3,57 % inkl. MwSt. |
| Kaufpreis      | 698.800 €          |
| Freiplätze     | 3                  |
| Garagen        | 2                  |



## Objektbeschreibung

TETTINGEN-BUTZDORF:

MODERNES UND IDYLLISCHES WOHNEN - 5 MIN. BIS NACH LUXEMBURG!

- NEUWERTIG, LICHTGEFLUTET UND SEHR GEPFLEGT!

- Baujahr 2017

- Holzrahmenbau

- hochwertige Einbauküche, im Kaufpreis enthalten

- 2 Bäder und 4 Schlafzimmer

- Ankleide

- Entkalkungsanlage

- Garten nach Süden ausgerichtet

- große Sonnenterrasse

- Gartenhaus und Gerätehaus

- umzäuntes Grundstück

- ideal für Tierliebhaber

- pflegeleichter, ebener Garten

- große Doppelgarage (ca. 45 m²) mit Zugang zum Haus und zum Garten

- Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss

Die Raumaufteilung ist wie folgt:

Erdgeschoss:

Diele, Duschbad/Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und Zugang zur

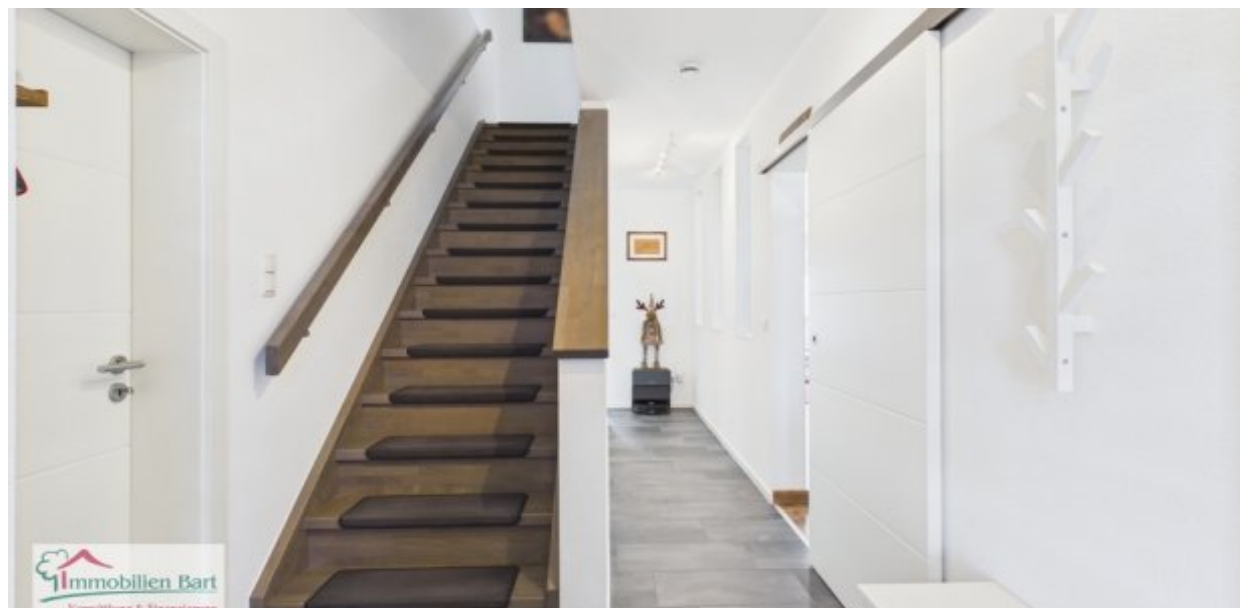
Garage, Büro, großer und offener Wohn-/Essbereich mit Küche und Ausgang zu 2 Terrassen.

Dachgeschoss:

Flur, Elternschlafzimmer mit Ankleide und Zugang zum Bad (11m<sup>2</sup> groß), 2 Schlafzimmer.

## Angaben zur Immobilie

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Wohnfläche           | 167 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche    | 660 m <sup>2</sup> |
| Anzahl Zimmer        | 5                  |
| Anzahl Schlafzimmer  | 4                  |
| Anzahl Badezimmer    | 2                  |
| Stellplätze          | 5                  |
| Anzahl Terrassen     | 1                  |
| Baujahr              | 2017               |
| Zustand des Objektes | Neuwertig          |



## Lage

Tettingen-Butzdorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Perl im Landkreis Merzig-Wadern. Die luxemburgischen Grenzorte Schengen und Remich sind ca. 10 Fahrminuten entfernt, ebenso erreichen Sie die Autobahn Richtung Luxemburg und Saarbrücken in 5 Minuten. Gemeinde Perl: Der ideale Wohnort für Pendler. Zahlreiche Sehenswürdigkeiten liegen in der Gemeinde oder in den Nachbargegenden. Eine intakte Infrastruktur wie z.B. zahlreiche größere Einkaufsmärkte, Schulen, u.a. das grenzüberschreitende Gymnasium "Schengen-Lyzeum", Kindergarten und Krippe, etc., befinden sich im nahen Umfeld..

## Ausstattung

|             |                        |
|-------------|------------------------|
| Boden       | Fliesen, Laminat       |
| heizungsart | Fussbodenheizung       |
| befeuern    | Luft/Wasser Wärmepumpe |



## Ausstattung

Die Beheizung erfolgt mittels Wärmepumpe.  
Die Fußböden sind mit Laminat und Fliesen belegt.  
Der Energieausweis (A+) liegt vor.

## Energieausweis

|                            |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| Gebäudeart                 | Wohnimmobilie                    |
| Energieausweis Art         | Bedarf                           |
| Gültig bis                 | 2027-10-18                       |
| Endenergiebedarf           | 17.00                            |
| Baujahr lt. Energieausweis | 2017                             |
| Erstellungsdatum           | Ausgestellt ab dem<br>01.05.2014 |
| Energieeffizienzklasse     | APLUS                            |
| 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.





offene Küche mit Zugang zur Terrasse



Essbereich



Essbereich



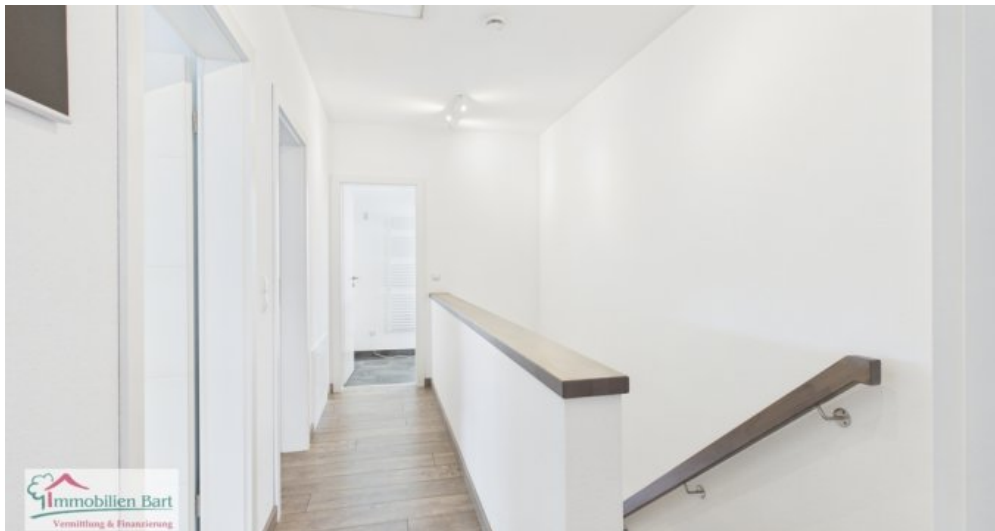
Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse



Wohnbereich



Büro



Flur



Schlafzimmer



Ankleide



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



zweites Schlafzimmer



drittes Schlafzimmer



Garten



Gartenhaus



Wärmepumpe und Gartenhaus



Rasen- und Terrassenfläche



seitliche Terrasse



Terrasse



Straßenansicht



Garage und Stellplätze

## 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/>