Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Moderner hochwertiger Neubau, Erstbezug in Spicheren Grenznähe

Preise & Kosten

Kaufpreis	599.000 €
Freiplätze	2
Garagen	1



Objektbeschreibung

Exklusives, modernes Wohnhaus – Hochwertige Ausstattung – Sehr gefragte Lage
In Kooperation mit unserem Partner RUOB PROMOTION IMMOBILIÈRE (RPI) mit Sitz in Stiring-Wendel freuen wir uns, Ihnen dieses 149 m² große Einfamilienhaus in der beliebten Gemeinde Spicheren zum Kauf anzubieten.
Suchen Sie ein Haus, das Komfort, Modernität und eine erstklassige Ausstattung vereint?
Dieses tolle, ca. 149 m² große Haus überzeugt durch eine perfekt durchdachte Raumaufteilung und eine hochwertige Ausstattung.
Schon beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich, der Wohnzimmer, Esszimmer und eine voll ausgestattete offene Küche vereint – ein einladender Ort, ideal für gesellige Stunden. Ein Hauswirtschaftsraum, ein separates WC mit Handwaschbecken sowie ein direkter Zugang zur Einzelgarage mit elektrischem Tor runden diese Ebene ab.
Im Obergeschoss befindet sich der Schlafbereich mit drei ansprechenden Zimmern – eines davon mit Ankleide und eigenem Duschbad – sowie einem eleganten, separaten Badezimmer.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	149 m²
Nutzfläche	49 m²
Grundstücksfläche	582 m²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separate WCs	2
Stellplätze	3
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	2026
Zustand des Objektes	Erstbezug
Verfügbar ab	Sofort



Zum Anwesen gehören zwei private Stellplätze.
Technisch ist das Haus bestens ausgestattet: Es verfügt über eine Wärmepumpe für die Fußbodenheizung sowie eine Warmwasser-Wärmepumpe für die Brauchwassererwärmung.
Das Haus erfüllt die aktuelle Umweltverordnung (RE 2020) und erreicht die beste Energieeffizienzklasse (Klasse A).
In unmittelbarer Nähe zur deutschen Grenze gelegen – in einer Gegend, die aufgrund ihrer hohen Lebensqualität und strategisch günstigen Lage besonders begehrt ist –, stellt dieses Haus eine seltene Gelegenheit auf dem Markt dar.
Ein bezugsfertiges Objekt mit sorgfältiger Ausstattung – Sie müssen nur noch Ihre Koffer mitbringen!.

Ausstattung

heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Nein



Lage

Spicheren ist eine Gemeinde im französischen Departement Lothringen, die in unmittelbarer Grenznähe liegt und seit Jahren zu den bevorzugten und geschätzten Wohngebieten für deutsche Pendler gehört. Durch die hervorragende infrastrukturelle Anbindung sind die Wege nach Saarbrücken bzw. das grenznahe Umfeld kurz und schnell, die Grenze ist nur ca. 1km entfernt und das Pendeln damit ein "Katzensprung":
Im Rahmen eines grenzüberschreitenden Projekts werden die Kinder in der Vor- und Grundschule seit 2005 zweisprachig unterrichtet.
Nach wie vor ist Frankreich mit seinen geringeren Kosten des Wohnens und aufgrund möglicher Steuervorteile für deutsche Arbeitnehmer ein hochattraktiver Platz für das eigene Heim..



Ausstattung

Exklusiver Neubau in direkter Grenznähe mit Erreichen der besten Energieeffizienzklasse (Klasse A)
Wir bieten diese Immobilie in Kooperation mit unserem französischen Maklerkollegen an. Eine mögliche Verkaufsabwicklung beinhaltet dann auch die weitergehende Betreuung inkl. der notariellen Abwicklung, die die Maklercourtage inkludiert und es besteht kein Maklervertrag mit uns. Unsere Partner sprechen Deutsch und wir stellen Ihnen gerne im Rahmen eines Termins dieses wunderbare, sofort einzugsbereite, Haus in Spicheren vor.



Sonstiges

Selbstverständlich stehen wir Ihnen gerne mit weiteren Objektinformationen und für Besichtigungen zur Verfügung.
Alle im Exposé genannten Objektangaben und Informationen beruhen auf Angaben des Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.
Hinweis zum Energieausweis:
Wir weisen alle Auftraggeber auf die aktuellen gesetzlichen Regelungen zur Vorlage eines Energieausweises hin. Im Einzelfalle ist der Ausweis zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposé in Bearbeitung, also noch nicht erstellt und wird später nachgereicht. Wir bitten dies zu entschuldigen.
Ergänzender Hinweis: Ein übergebener Energieausweis stellt keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Unser Haftungsauschluss bezieht sich auch auf die darin enthaltenen Daten.
Die Pflichten nach dem Geldwäschegesetz (GwG)
• Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Vertragspartner vor der Begründung einer Geschäftsbeziehung zu identifizieren sind.



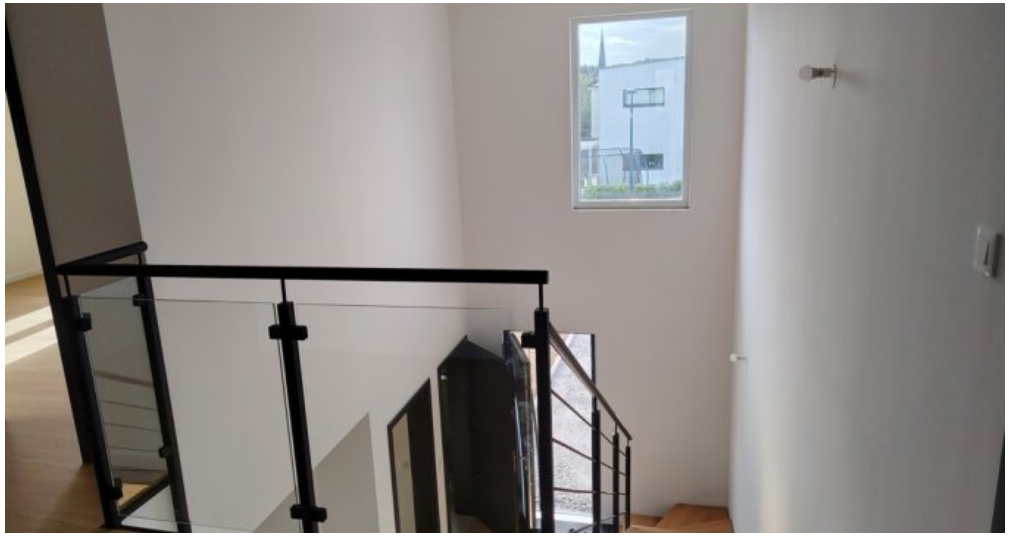
Immobilienmakler haben diese Sorgfaltspflicht einzuhalten. Die Identifizierung des Kaufinteressenten durch den Immobilienmakler muss erfolgt sein, bevor die Aufnahme der Kaufvertragsverhandlungen ermöglicht wird.
• Bei der Identifizierung sind entweder Name, Geburtsdatum und –Ort, Staatsangehörigkeit, Anschrift, Personalausweisnummer und ausstellende Behörde festzuhalten oder es ist der Ausweis zu kopieren.
• Darüber hinaus hat der Makler zu klären, ob der Kunde im eigenen wirtschaftlichen Interesse handelt oder für einen Dritten.
• Festgehalten werden muss auch, ob es sich bei dem Vertragspartner und ggf. wirtschaftlichen Berechtigten um eine Politisch exponierte Person (PeP) handelt.
• Als Kunde sind Sie verpflichtet, dem Immobilienmakler den Ausweis vorzulegen und die entsprechenden Auskünfte zu erteilen (§4 Abs. 6 GwG)
Bitte helfen Sie Ihrem Immobilienmakler dabei, die gesetzlichen Pflichten nach dem Geldwäschegesetz zu erfüllen.



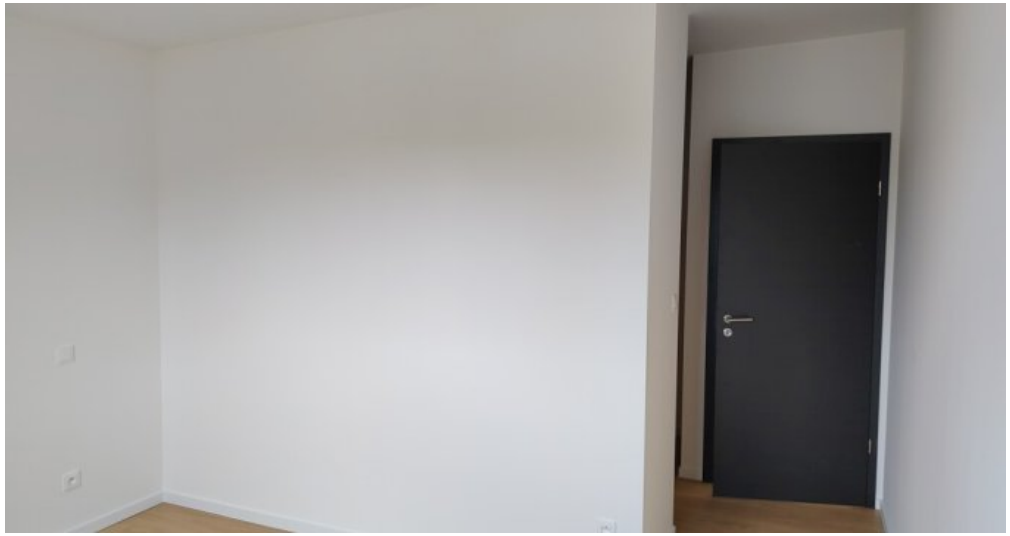
.



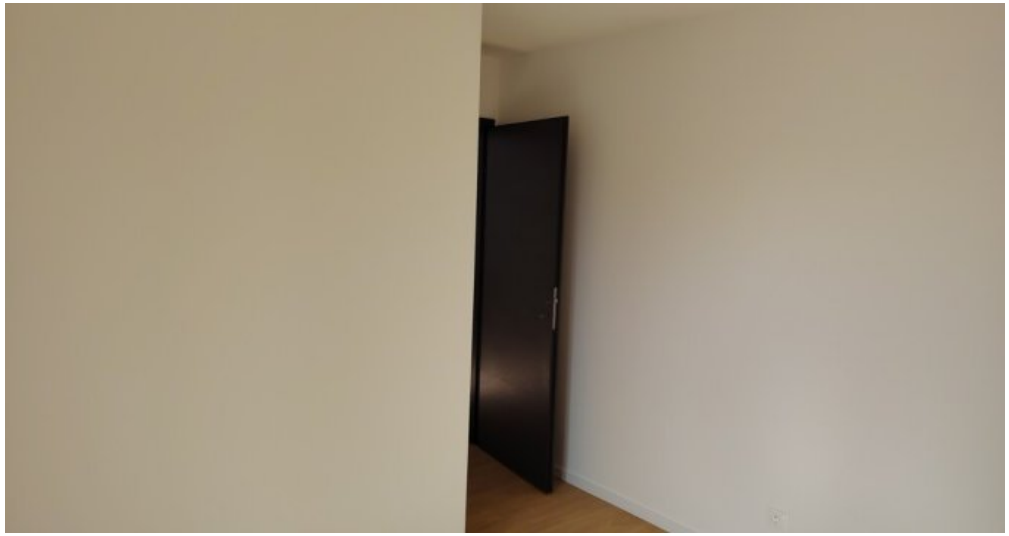
Treppenaufgang



Galerie



Zimmer



Zimmer



Hauswirtschaftsraum



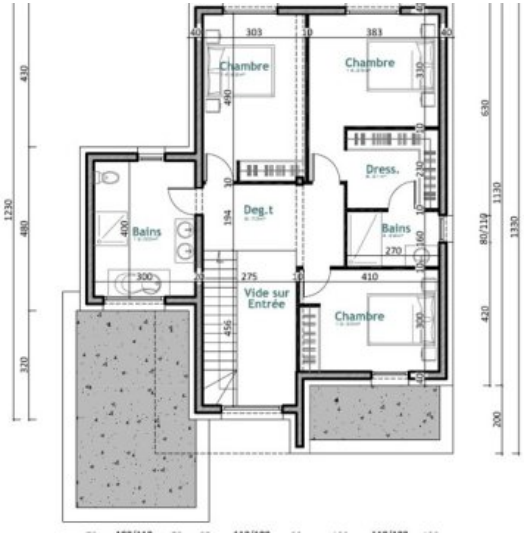
Zimmer



Modernes Bad



WC



Grundriss



Grundriss EG

Anbieter

Eichenlaub & Dumont Immobilien e.K.
Auf dem Kohlberg 7
66133 Saarbrücken

Zentrale	0681 - 855 486
E-Mail	info@eichenlaub-dumont.de
Webseite	https://www.eichenlaub-dumont.de