# IN FRANKREICH: Walmdach-Bungalow mit Einliegerwohnung in kinderfreundlicher Straße

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 220.000 € |

## Objektbeschreibung

Das 1975 Stein auf Stein erbaute Haus hat in 2005 ein neue neue Dacheindeckung erhalten und in 2010 eine Aussenisolation aus 15 cm Styropor. Gleichzeitig wurden auch alle Fenster im Haus erneuert. Vor 4 Jahren ist eine neue Gasheizung installiert worden und im Keller wurde eine Einliegerwohnung mit separatem Zugang von ca. 50 m² Wohnfläche errichtet. Die Hauptwohnung mit 100 m² Wohnfläche hat vor 2 Jahren eine neue Küche im Wert von ca. 6.000.- EUR erhalten.
Der Verkäufer verkauft sein Haus, weil er ins Ausland verzieht.
Die Grundsteuer (Taxe Foncières) liegt hier bei 380.- EUR im Jahr, die Wohnsteuer (Taxe d' Habitation), fällt hier schon weg. Die jährliche Strom- und Gasverbrauch liegt bei ca. 2.000.- EUR, wenn man durchschnittlich ca 100.- EUR im Monat für Strom rechnet, haben Sie hier ca. 800.- EUR für Gas jährlich.

## Angaben zur Immobilie

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 150 m² |
| Nutzfläche | 50 m² |
| Gesamtfläche | 200 m² |
| Grundstücksfläche | 637 m² |
| Anzahl Zimmer | 6 |
| Anzahl Schlafzimmer | 4 |
| Anzahl Badezimmer | 2 |
| teilbar ab | 150 m² |
| Anzahl Stellplätze | 4 |
| Anzahl Balkone | 1 |
| Anzahl Terrassen | 1 |
| Baujahr | 1975 |
| Zustand des Objektes | Modernisiert |
| Verfügbar ab | nach Vereinbarung |

## Lage

Rosbruck liegt in Frankreich direkt hinter Morsbach bzw. Forbach, etwa 15 Kilometer von Saarbrücken entfernt, wofür Sie ca. 10 - 12 Minuten benötigen. Die Autobahnanbindung Mannheim - Metz, Paris erreichen Sie in 3 Minuten. Das Haus steht in einer wenig befahrenen Anliegerstraße. Der Kindergarten und die Grundschule liegen in direkter Nachbarschaft. Somit sind Ihre Kinder auf dem Schulweg keiner Gefahr ausgesetzt. Das Haus liegt relativ nahe an der Autobahn, sodass man diese im Außenbereich hören kann, im Haus bemerken Sie das allerdings nicht..

## Ausstattung

| | |
|---|---|
| Ausstattungsqualität | Standard |
| Bad | Dusche, Wanne |
| Küche | Einbauküche, offen |
| Boden | Fliesen, Laminat |
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Klimatisiert | Ja |
| Stellplatzart | Garage |
| Unterkellert | Ja |
| Abstellraum | Ja |
| Dachform | Walmdach |
| Gäste-WC | Ja |
| Energietyp | Niedrigenergiehaus |

## Ausstattung

AUFTEILUNG
Parterre: Entré, Wohn-Esszimmer mit halboffener Küche u. mit Austritt auf den Balkon und in den Garten, 3 Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche u. Toilette,
Untergeschoss: Appartement mit separatem Eingang: Wohnzimmer mit integrierter Küche, Schlafzimmer, Duschbad mit Toilette,
große Garage, Abstellraum,

_____
Achtung:
Die Aufnahmen sind mit einem Superweitwinkelobjektiv aufgenommen worden. Es kann dadurch zu räumlichen Täuschungen kommen.
Kaufinformationen:
Die Grunderwerbssteuer beträgt in Frankreich 5,81 %. Die Notargebühren liegen bei etwa 1 bis 1,2 %. Da es in Frankreich keine Grundschuld sondern nur eine Hypothekenschuld gibt, nimmt der Notar für die Eintragung des Darlehns ins Grundbuch je nach der aufgenommenen Darlehnssumme zwischen 0,5 und 1,2 % Gebühren. Bei dem definitiven Notarakt kassiert der Notar die kompletten Kaufnebenkosten, da er für die Grunderwerbssteuer gegenüber dem Finanzamt haftbar ist.
WIR EMPFEHLEN IHNEN AUCH, SICH VOR DEM KAUF EINER IMMOBILIE ÜBER DAS ERBRECHT IN FRANKREICH ZU INFORMIEREN, DA DIESES NICHT MIT DEM DEUTSCHEN VERGLEICHBAR IST.

DIE NOTARE SICHERN SIE HIER FÜR EINE MINIMALE GEBÜHR ENTSPRECHEND AB!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!.

## Sonstiges

Praktisch fast alle meine Kunden haben durch ihren heute sehr einfachen Umzug nach Frankreich die erheblichen Steuervorteile, die sie in Frankreich haben, mitgenommen. Die Meisten hiervon finanzieren ihr neues Zuhause mit ihrer Steuer- und Mietersparnis, was heißt, sie schenken sich ihr Haus während der Laufzeit ihres Kredites. Warum auch nicht Sie???
Was auch nicht zu vernachlässigen ist, sind die monatlich immer wieder kehrenden Kosten. Der Strompreis liegt für den Tagesstrom bei ca. 16 Cent und für den Nachtstrom bei ca. 12 Cent je Kilowattstunde. Die Wasser- und die Abwassergebühren liegen zusammen in der Regel bei etwa 5 Euro/m³, was von Gemeinde zu Gemeinde etwas unterschiedlich sein kann. In der Wohnsteuer sind die GEZ Gebühren (Fernsehsteuer) und meistens auch die Müllgebühren schon enthalten. Die Kfz-Steuer entfällt komplett. Ebenfalls gibt es keine Anliegergebühren.
Neben der netten nachbarschaftlichen Freundschaft und Hilfsbereitschaft sprechen alle vorgenannten Punkte für ein Leben im grenznahen Frankreich.

Auf den Ämtern und im täglichen Leben wird fast überall deutsch gesprochen.
WENN SIE MÖCHTEN, ERRECHNEN WIR IHNEN GERNE IHRE STEUERERSPARNIS IN FRANKREICH. SIE KANN 50 % UND MEHR BETRAGEN! WIR BESCHAFFEN IHNEN AUCH EINE IN DER REGEL GÜNSTIGERE FINANZIERUNG BEI EINER FRANZÖSISCHEN BANK, BEI DER SIE UNTER ANDEREM FÜR DIE KREDITLAUFZEIT VON 20 JAHREN EINEN FESTZINS BEKOMMEN KÖNNEN.
Mit unserer 30-jährigen Erfahrung unterstützen wir Sie gerne auf Wunsch bei allen administrativen Angelegenheiten in Frankreich, wie Anmeldung auf der Mairie, Grenzgänger-Bescheinigung fürs Finanzamt, Strom-, Gas-, Wasser- und Telefonanmeldung..

7 mit Grillecke

8

9

10

11

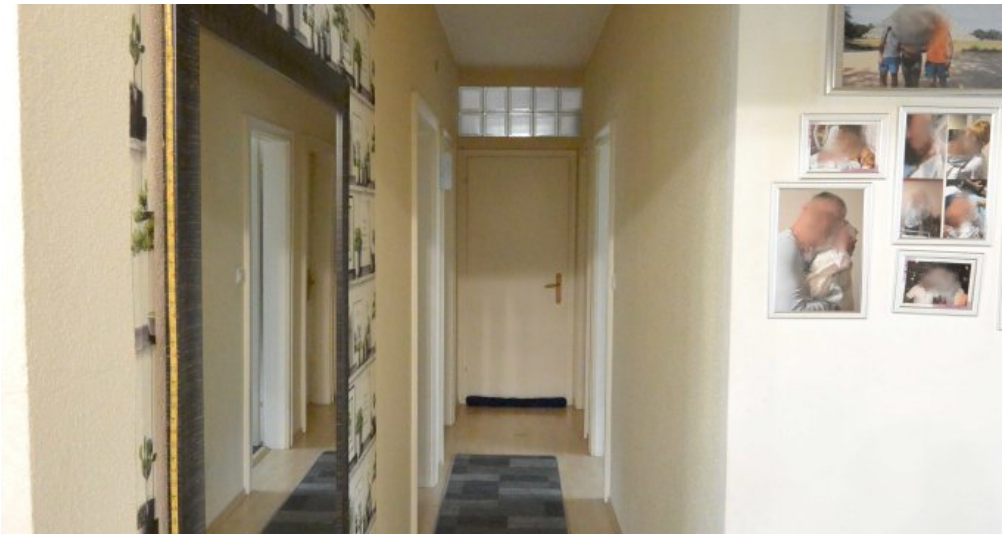
12

13

14

15

16



17 zum Schlaftrakt

18

19

20

21

22

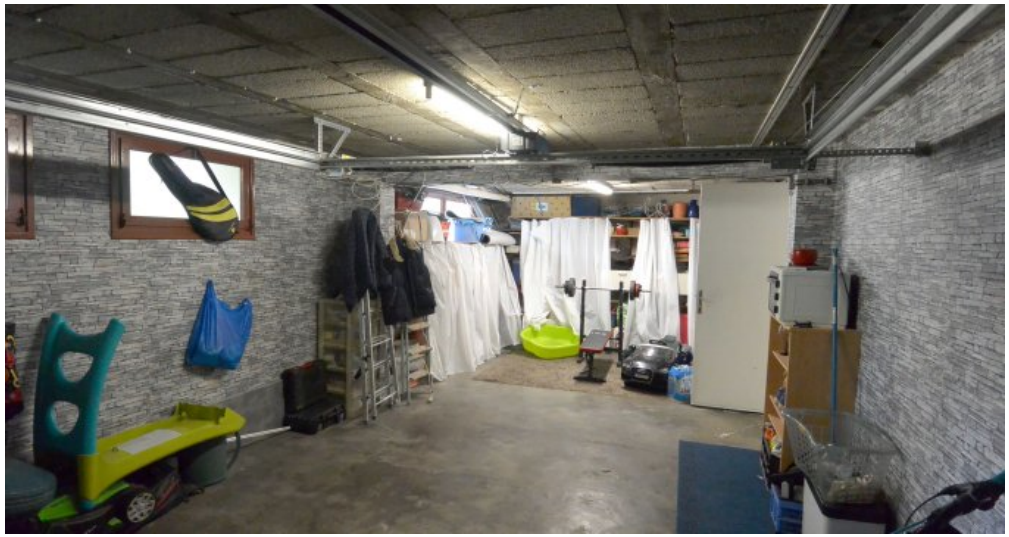
23

24 Treppe zum UG

25 Einliegerwohnung mit

26 Schlafzimmer und

27 Bad mit Wanne und Toilette



28 Garage

29

## Ansprechpartner

Heinrich Braun
Immobilienberatung Braun
Elsa-Brandström-Str. 11
66119 Saarbrücken

| | |
|---|---|
| Durchwahl | +49 681 8815030 |
| Mobil | +49 171 7325615 |
| E-Mail | hb@imb-braun.de |
| Webseite | http://www.imb-braun.de |

## Anbieter

Immobilienberatung Braun
Elsa-Brandström-Strasse 11
66119 Saarbrücken

| | |
|---|---|
| Zentrale | 01716711111 |
| E-Mail | hb@imb-braun.de |