

## Repräsentatives freistehendes Einfamilienhaus mit Einlieger(Ferien)wohnung - Solar - in Losheim-Britten wartet auf Sie und Ihre Familie !!

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57%
Kaufpreis	389.000 €
Anzahl Freiplatz	4
Anzahl Garage	1



### Objektbeschreibung

Einladendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Britten  
Willkommen zu unserem neuesten Angebot: ein charmantes, freistehendes Einfamilienhaus mit einer separaten Einliegerwohnung, die als Ferienunterkunft vermietet wird. Diese idyllische Immobilie befindet sich am ruhigen Waldrand in Britten, einem malerischen Ort in der Gemeinde Losheim am See. Das Haus wurde 1980 auf einem großzügigen Grundstück von 1284m<sup>2</sup> errichtet und ist in einem gepflegten Zustand. Mit nur geringfügigen kosmetischen Renovierungen könnte das Haus sofort bezogen werden. Die Einliegerwohnung erstreckt sich über ca.66m<sup>2</sup> und bietet sich perfekt als Feriendomizil an. Im Bungalow-Stil und in Massivbauweise errichtet, präsentiert sich das Haus mit insgesamt ca.230m<sup>2</sup> Wohnfläche und etwa 98m<sup>2</sup> Nutzfläche. Seine großzügige Aufteilung umfasst ein Keller- und ein Erdgeschoss. Das Erdgeschoss beeindruckt mit einer Diele, einem Bad, einem Hauswirtschaftsraum, einer Küche, einem Esszimmer, einem Wohnzimmer sowie drei Schlafzimmern und einer großzügigen Terrasse.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	230 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	98 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.284 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separate WCs	1
Anzahl Stellplätze	5
Einliegerwohnung	Ja
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1980
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	nach Vereinbarung



Die Beheizung erfolgt durch eine moderne Gaszentralheizung, die erst 2019 installiert wurde. Zusätzlich trägt ein gemütlicher Kachelofen, der im Herbst bis zum Frühjahr ca. 70% der Hauptwohnung beheizt, zur wohligen Atmosphäre bei. Der Kachelofen wurde im Februar 2024 geprüft und erhielt die erneute Zulassung. Eine Solaranlage sorgt zudem für die Erwärmung des Wassers. Die Außenmauern des Hauses wurden mit hochwertigen Bisotherm-Dämmsteinen errichtet, was ausgezeichnete Dämmwerte gewährleistet. Dank dieser erstklassigen Dämmung sparen Sie Heizkosten, da auf ein teures Wärmedämmverbundsystem verzichtet werden kann. Der Bisotherm-Dämmstein garantiert ein behagliches Raumklima sowohl im Sommer als auch im Winter.

## Ausstattung

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas, Pellets
Kabel / Sat- TV	Ja



## Lage

Britten ist ein Ortsteil der Gemeinde Losheim am See im Landkreis Merzig-Wadern. Bis Ende 1973 war Britten eine eigenständige Gemeinde. Der Ortsteil ist ein staatlich anerkannter Erholungsort und ein „Naturparkdorf“ im Naturpark Saar-Hunsrück. In Britten finden sie kleine Geschäfte für den täglichen Bedarf. Für Ihre Kinder gibt es eine Kita und Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in Losheim oder Merzig.

[www.losheim.de](http://www.losheim.de)

[www.urlaub.saarland/Media/Unterkuenfte/Ferienwohnung-Marlene-Losheim-am-See-Britten-Ferienwohnung-App](http://www.urlaub.saarland/Media/Unterkuenfte/Ferienwohnung-Marlene-Losheim-am-See-Britten-Ferienwohnung-App)

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2034-01-30
Endenergiebedarf	190.20
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	1980
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	F
Primärenergieträger	FLUESSIGGAS



## Ausstattung

**Baujahr und Merkmale:** Das Haus wurde im Jahr 1980 erbaut und verfügt über Massivbauweise mit Bisotherm-Dämmsteinen. Das Satteldach ist mit Braas-Ziegeln gedeckt.

**Grundstück und Wohnfläche:** Die Immobilie liegt auf einem Grundstück von 1254m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von etwa 230m<sup>2</sup>. Davon entfallen ca. 164,5m<sup>2</sup> auf das Erdgeschoss und weitere ca. 66m<sup>2</sup> auf eine Ferienwohnung.

Die Ferienwohnung bietet die Möglichkeit attraktiver Mieteinnahmen!

**Aufteilung:**

**Heizung und Energieversorgung:** Die Heizung wird von einer Gaszentralheizung betrieben, die 2019 erneuert wurde. Zusätzlich gibt es eine Solaranlage zur Energiegewinnung. Im Februar 2024 wurde die Zulassung für den Kachel-Kaminofen erneuert, was eine alternative Wärmequelle darstellt.

**Fenster und Bäder:** Ein Teil der Fenster wurde 2023 erneuert und alle zwei Bäder wurden im Jahr 2009 barrierefrei renoviert.

**Raumaufteilung:** Das Kellergeschoss umfasst die Einliegerwohnung mit etwa 64,5m<sup>2</sup> Wohnfläche, bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad und Flur.



Das Erdgeschoss beherbergt Flur, Wohnzimmer, Esszimmer, 3 Schlafzimmer, Bad, Abstellraum und eine große Terrasse. Der Eingangsbereich, Treppeneingang wurde 2024 komplett erneuert.

Dieses geräumige Haus mit vielen Annehmlichkeiten und Modernisierungen macht es zu einem attraktiven Wohnobjekt  
Unter [www.ikc-immobilien-losheim.de](http://www.ikc-immobilien-losheim.de) können sie weitere Bilder auch vom Innenbereich sehen.



## Sonstiges

Sie erwerben dieses Haus für: 389.000 € VB

Provision:

Die Käuferprovision in Höhe von 3,57% inklusiv ges. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis ist mit Abschluss des Kaufvertrages verdient und fällig. Der IKC GmbH Makler erhält einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB).

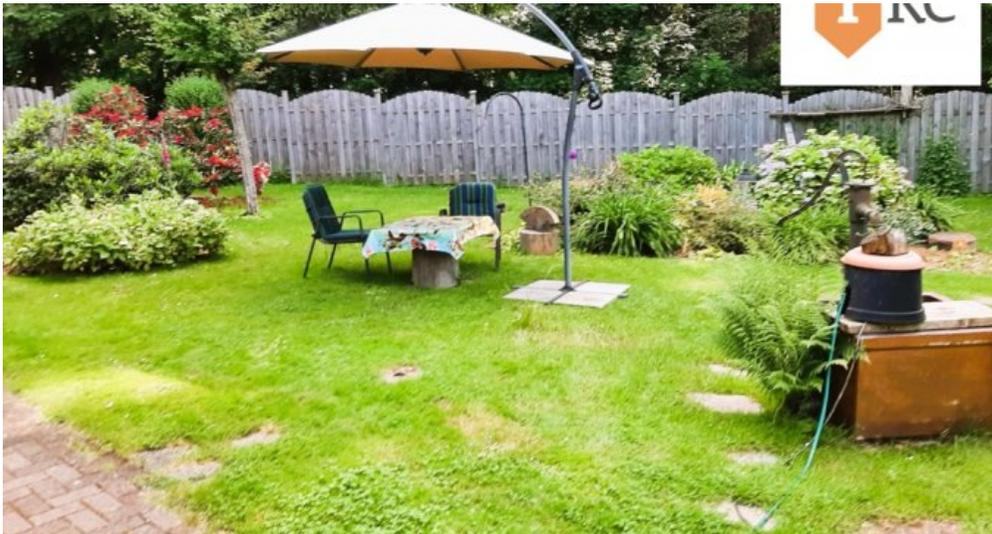
Neugierig geworden? Gerne stehe ich Ihnen für einen unverbindlichen Besichtigungstermin zur Verfügung. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Anfragen nur bearbeiten können, wenn uns Ihr vollständiger Name vorliegt und Sie uns eine Rufnummer oder eine E-Mail- bzw. Postanschrift für weitere Kontaktaufnahme mitteilen. Ihre Daten werden selbstverständlich streng vertraulich behandelt und ausschließlich für diese Anfrage verwendet.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben vom Eigentümer stammen und ohne Gewähr sind. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten.

Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass wir von IKC Immobilien Kompetenz Center GmbH kontinuierlich nach geeigneten Immobilien für unsere Kunden suchen.



So können Sie Ihre Nerven schonen und sicherstellen, dass Ihre Immobilie zum bestmöglichen Marktpreis verkauft wird.  
Zögern Sie nicht, mich anzurufen - ich bin nur einen Anruf entfernt..



IMG-20240607-WA0005



IMG-20240607-WA0008



Brunnen mit eigener Quelle



Eingang



Flur



Flur



Wohnzimmer



Wohnzimme



Blick auf den Kachelofen



Esszimmer



Küche



Abstellraum



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Bad



Bad



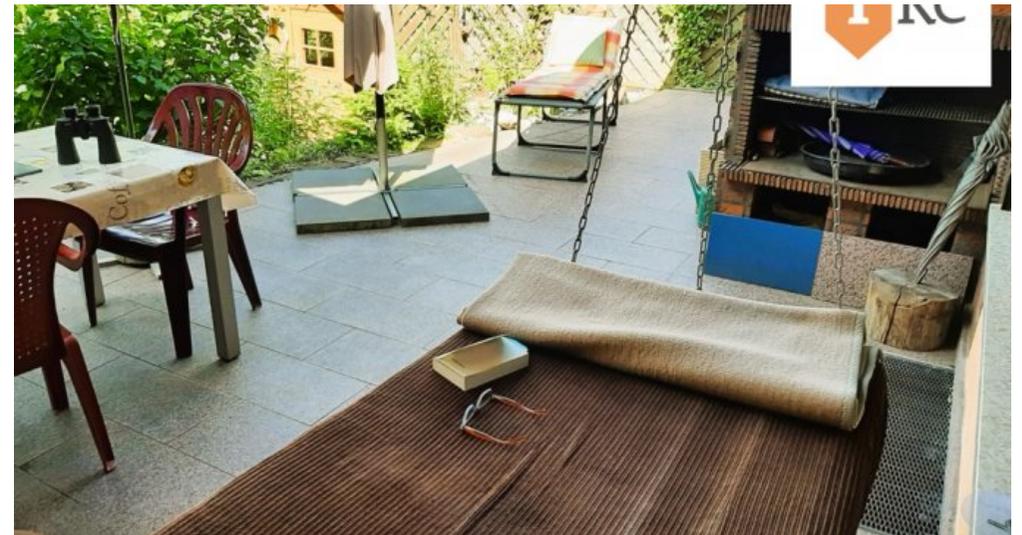
Gäste-WC



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Eingang ELW



Flur ELW



Küche ELW



Bad ELW



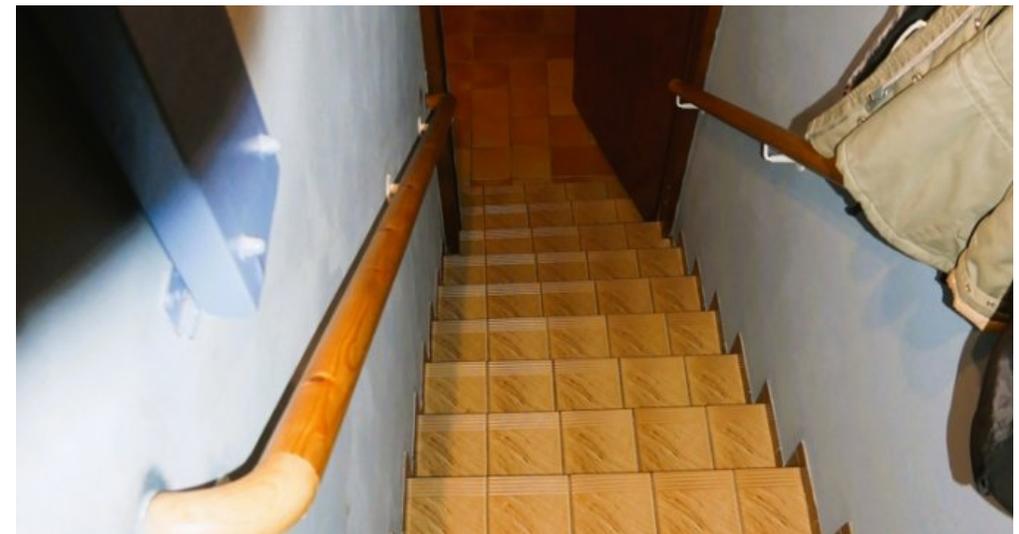
Schlafzimmer ELW



Wohn-Esszimmer ELW



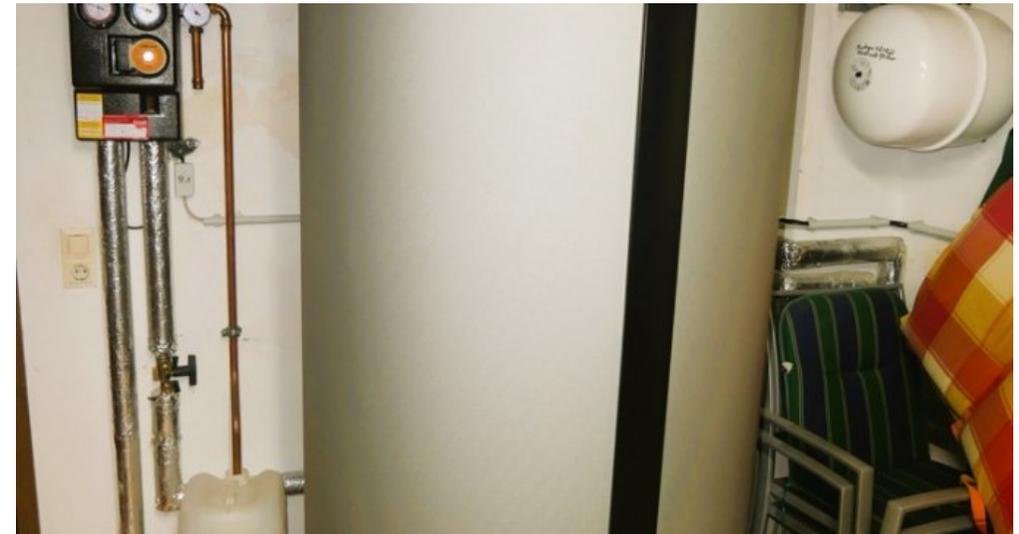
Wohn-Esszimmer ELW



Treppe zum Keller



Kellerraum mit WC und Dusche



Wasserspeicher



Elektro-Technik

Bescheinigung		Brennraum gemäß dem ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1 BImSchV vom 26. Januar 2010, BGBl. I S. 38)		
Feuertüte: Hersteller, Typ, Herstell-Nr. Mark	Baujahr 1995	Errichtung 1995	Leistungsbereich / Nennleistung / 5 kW	
Feuertüebauart Kachelofen mit Heizeinsatz	Beschickungsart handbeschickt	Art der Anlage Einzelofen	Teillastmessung <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
Eingesetzte Brennstoffe nach § 3 Absatz 1 (Nr.) 4 (Scheitholz)	Wärmespeicher vorhanden <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	Wärmespeichervolumen		
Verbindungsstück: Verlauf mit Nachheizkasten	Querschnitt (cm) 15cm	Länge (m) 1,2m	Messung im Verbindungsstück <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Prüfbrennstoff: Brennstoff Scheitholz	Länge von - bis (cm) 30cm	Umfang von - bis (cm) 5 - 8cm	Feuchte (%) 9%	
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	Rindenfrei Unterer Heizwert 4,15	Prüfbrennstoffmenge (kg) 6kg		
Messergebnis (Werte im Abgas):				
Wärmerütemp. °C	Raumtemperatur °C	Außentemperatur °C	Verbrennungslufttemp. °C	Druckdifferenz Pa
-	23,4	11,0	23,0	-0,14
Abgastemperatur Mittel °C	Abgastemperatur Beginn °C	Abgastemperatur Ende °C	Staub-Sauerstoffgehalt %	CO-Sauerstoffgehalt %
150,5	120,3	210,5	18,9	18,9
CO-Abbranddauer min				
32				
Grenzwert (§ 4 Abs. 1 bzw. § 26 Abs. 2)		Kohlenmonoxidgehalt	Staubgehalt	
Messunsicherheit (Anl. 2 Nr. 2.3)		4 g/m³	0,15 g/m³	
Messwert bezogen auf 13 % Sauerstoff (Anl. 2 Nr. 2.2)		0,0 g/m³	0,000 g/m³	
		0,0 g/m³	0,122 g/m³	

Bescheinigung Kachelofen

persönlich als auch über die mediale Berichterstattung mit wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und klimapolitischen Themen konfrontiert. Im eigenen Land ist man sich politisch in vielen Bereichen uneins und zusätzlich sehen wir uns in Europa und der Welt einer Vielzahl von Unruhen und Kriegen, sinkender Kompromissbereitschaft und gesellschaftlicher Verrohung sowie der Tendenz zu Extremen ausgesetzt.

In Summe ein äußerst ungünstiges Gefüge, das neben den Kosten für Energie auch die allgemeinen Lebenshaltungskosten steigen lässt und in Bezug auf die Zukunft viele Menschen verunsichert. Wir bei WESTFA betrachten vornehmlich die energiepolitischen Themen und setzen uns mit deren Entwicklung auseinander. Dabei ist uns bewusst, dass speziell die letzten zwei Jahre viel Verunsicherung gebracht haben. Sie werden sich als unser Kunde mit Sicherheit auch schon die Frage gestellt haben, wie Sie zukünftig ihr Heim beheizen sollen – nicht nur finanziell, sondern auch mit welcher Technologie.

Die gute Nachricht: Wir sind als Experte im Energiebereich immer für Sie da, wir halten Sie mit aktuellen Informationen auf dem Laufenden und stehen Rede und Antwort, wenn Sie Fragen haben. Darüber hinaus müssen Sie sich als WESTFA-Kunde hinsichtlich der Technologie keine Gedanken machen. Mit unserem biogenem Flüssiggas können Sie Ihre bestehende Heizung zukünftig ökologisch nutzen und dem Gebäudeenergiegesetz gerecht werden. So sind keine aufwändigen und gar kostenintensiven Umbaumaßnahmen notwendig und es geht auch ohne Wärmepumpe.

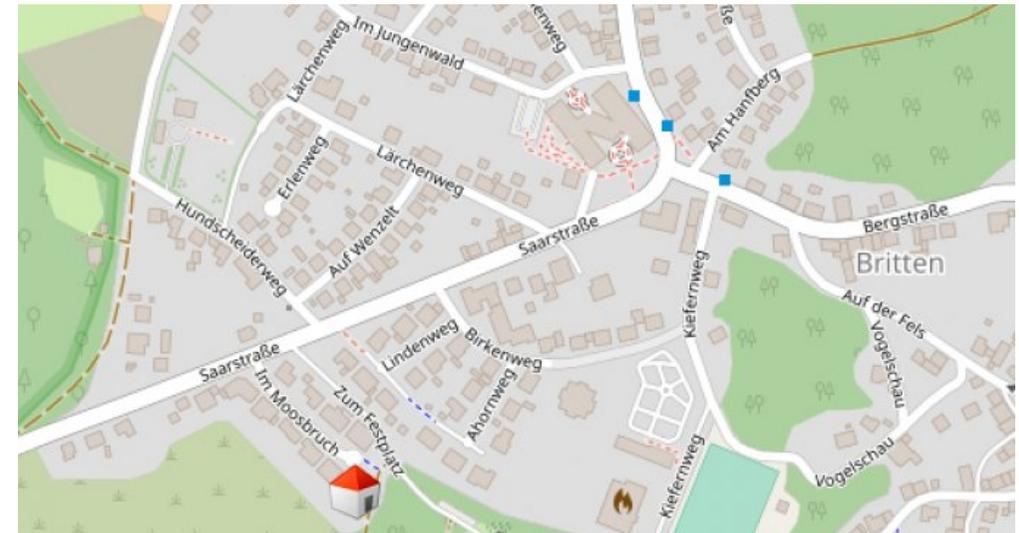
Aber auch wir bekommen die Entwicklungen der vergangenen Jahre zu spüren und werden mit immer höheren Kosten konfrontiert, die wir trotz aller Bemühungen der Minimierung und Ausnutzung von Einsparpotenzialen nicht vollständig kompensieren können.

Da wir auch für die Zukunft nichts dem Zufall überlassen wollen und uns höchste Sicherheitsstandards wie auch Ihre persönliche Sicherheit in Bezug auf die bei Ihnen aufgestellte Flüssiggasanlage sehr wichtig sind, kommen wir nicht umhin den monatlichen Betrag für die Miete zum 1. April 2024 anzupassen.

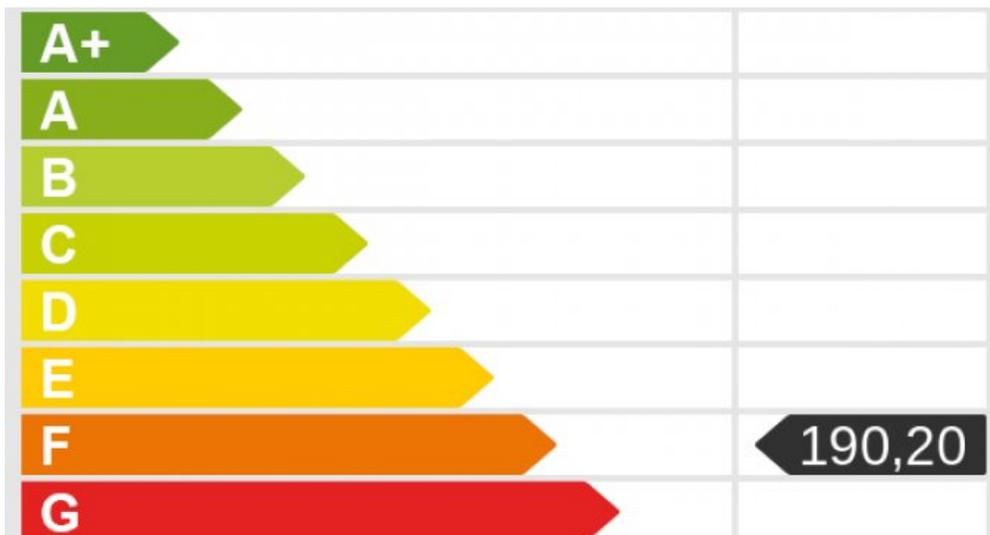
Ab dem o.a. Zeitpunkt beträgt Ihr neuer monatlicher Mietbetrag daher 8,56 EUR zzgl. MwSt (10,19 EUR inkl. MwSt).

Hierdurch können wir Ihnen auch für die Zukunft eine sichere und dem Stand der Technik entsprechende Heizungsanlage zur Verfügung stellen.

Schreiben Westfalengas



Lageplan



Energieskala

## Anbieter

IKC Immobilien Kompetenz Center GmbH  
Saarbrücker Straße 43  
66679 Losheim am See

Zentrale

06872-408 92 99

Fax

E-Mail

[carlo.anell@ikc-immobilien-losheim.de](mailto:carlo.anell@ikc-immobilien-losheim.de)

Webseite

[www.ikc-immobilien-losheim.de](http://www.ikc-immobilien-losheim.de)