

## IN FRANKREICH: Fantastische uneinsehbare Villa mit vielen Vintage-Elementen

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Nein
Kaufpreis	410.000 €
Anzahl Sonstige	5



### Objektbeschreibung

Diese exklusive Villa besticht durch ihren einzigartigen Charme und die Privatsphäre, die sie bietet. Mit einer Wohnfläche von großzügigen 200 m<sup>2</sup> und einem beeindruckenden Grundstück von ca. 2300 m<sup>2</sup> bietet dieses Anwesen alles, was das Herz begehrt. Das Haus, auf dem uneinsehbaren Grundstück, ist etwas zurückgesetzt und hat eine lange Zufahrt mit einem elektrischen Zufahrtsportal und einem elektrischen Garagentor, das Sicherheit und Komfort gewährleistet.

Beim Betreten der Villa werden Sie von großzügigen Räumen empfangen. Die Küche und das Wohnzimmer mit den Türfenster-Schiebeelementen bieten einen direkten Zugang zur Terrasse, was ein nahtloses Indoor-Outdoor-Erlebnis ermöglicht. Der Elterntrakt umfasst ein geräumiges Schlafzimmer, einen begehbaren Kleiderschrank und ein großes Badezimmer, was ein Höchstmaß an Privatsphäre und Komfort bietet. Des Weiteren verfügt das Dachgeschoss über eine große Galerie, die derzeit als Büro genutzt wird und reichlich Platz für kreative Arbeit bietet, sowie ein weiteres Zimmer mit Balkon.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	200 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	120 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	320 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	2.308 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
teilbar ab	200 m <sup>2</sup>
Anzahl Stellplätze	5
Baujahr	1976



Die Villa wurde in massiver Bauweise errichtet, um eine solide und langlebige Konstruktion zu gewährleisten. Vor 12 Jahren wurden neue Dachfenster eingebaut, um natürliches Licht einzulassen und die Atmosphäre der Villa zu verbessern. Der Ankleideraum wurde vor 10 Jahren neu isoliert und mit einer abgehängten Decke ausgestattet. Außerdem wurden vor 10 Jahren neue Innentüren eingebaut, um den Gesamteindruck des Hauses zu aktualisieren und vor 5 Jahren erhielt die Küche eine neue abgehängte Decke, die das Ambiente verbessert. Im Jahr 2022 erfolgte die Erneuerung der Heizungsanlage, um einen effizienten und zeitgemäßen Komfort sicherzustellen und ebenfalls im Jahr 2022 wurde die Terrasse und Schwimmbadumrandung komplett renoviert, um eine moderne und ansprechende Ästhetik zu schaffen.

Die Villa verfügt über eine große Terrasse, die zum Verweilen und Entspannen einlädt. Das Highlight der Anlage ist zweifellos das Schwimmbad, das an heißen Sommertagen eine willkommene Abkühlung bietet.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Gehoben
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Ofenheizung, Etagenheizung
Stellplatzart	Freiplatz
Sauna	Ja
Swimmingpool	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Sicherheitstechnik	Alarmanlage
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Gäste-WC	Ja



Die Villa ist mit vielen Vintage-Elementen ausgestattet, die dem gesamten Anwesen einen einzigartigen und charmanten Charakter verleihen.



## Lage

Neufgrange liegt in Frankreich zwischen Sarreguemines und Hambach und ist von Saarbrücken über die vierspurige Schnellstraße in 20 - 25 Minuten zu erreichen. Der Ort hat eine eigene Mairie, eine Post, eine Apotheke, eine Bäckerei, einen Kindergarten und eine Grundschule. Die nächst größere Stadt ist Saargemünd, dessen Zentrum etwa 10 Minuten entfernt liegt. Hier ist das Gymnasium und ein Schulbus befördert die Kinder hin und zurück. Ebenfalls finden Sie in Sarreguemines alle Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie weitere Schulen und Ärzte. Auch die Saarbahn fährt von hier in Richtung Saarbrücken.

Die Villa befindet sich in einer ruhigen und begehrten Lage und bietet einen Rückzugsort vom hektischen Stadtleben.

Aufgrund der Tatsache, dass der hintere Teil des Grundstücks mit einer Fläche von ca. 1000 m<sup>2</sup> an einer Straße liegt und bereits alle erforderlichen Anschlüsse dort vorhanden sind, bietet sich hier die Gelegenheit, nach Erschließung des Baugrundstücks ein zusätzliches Haus zu errichten.



## Ausstattung

### AUFTEILUNG:

Parterre: Entré übergehend in großes Esszimmer, großes Wohnzimmer mit Austritt auf Terrasse, Küche mit Austritt auf Terrasse, Schlafzimmer, Duschbad mit Toilette, Abstellraum

Dachgeschoss: Große Galerie, Elternschlafzimmer mit großer Ankleide, Kinderzimmer, Badezimmer mit Wanne und Dusche, Toilette

Keller: Sehr große Garage für 3 Autos hintereinander, Waschküche, Sauna, Weinkeller, Werkraum

---

### 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 Darlehenssumme 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.



DIES GILT INSBESONDERE FÜR NICHT VERHEIRATETE PERSONEN. DIE NOTARE SICHERN SIE HIER FÜR EINE MINIMALE GEBÜHR ENTSPRECHEND AB!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!



## Sonstiges

Die meisten meiner Kunden haben von den erheblichen Steuervorteilen in Frankreich profitiert, indem sie dank des unkomplizierten Umzugs ihre Steuer- und Mietersparnisse mitgenommen haben. Viele von ihnen finanzieren ihr neues Zuhause mithilfe dieser Ersparnisse, was bedeutet, dass sie ihr Haus während der Kreditlaufzeit praktisch geschenkt bekommen. Warum sollten Sie nicht dasselbe tun?

Ein weiterer wichtiger Aspekt sind die monatlich wiederkehrenden Kosten. Der Strompreis liegt bei etwa 20 Cent pro Kilowattstunde für den Tagtarif und etwa 17 Cent pro Kilowattstunde für den Nachtstrom. Die Wasser- und Abwassergebühren belaufen sich in der Regel auf rund 5 Euro pro Kubikmeter, wobei dies je nach Gemeinde variieren kann. In der Wohnsteuer sind oft bereits die GEZ-Gebühren (Fernsehsteuer) und Müllgebühren enthalten. Die Kfz-Steuer entfällt komplett, ebenso wie Anliegergebühren. Neben der freundlichen Nachbarschaft und Hilfsbereitschaft sprechen all diese Punkte für ein Leben in der grenznahen Region Frankreichs.



WENN SIE MÖCHTEN, BERECHNEN WIR GERNE IHRE STEUERERSPARNIS IN FRANKREICH. DIESE KANN 50 % UND MEHR BETRAGEN! ZUSÄTZLICH KÖNNEN WIR IHNEN BEI BEDARF EINE GÜNSTIGERE FINANZIERUNG BEI EINER FRANZÖSISCHEN BANK VERMITTELN, INKLUSIVE EINES FESTZINS-SATZES FÜR DIE KREDITLAUFZEIT VON 20 JAHREN.

Mit unserer über 30-jährigen Erfahrung unterstützen wir Sie gerne bei allen administrativen Angelegenheiten in Frankreich, wie der Anmeldung auf der Mairie, der Grenzgänger-Bescheinigung fürs Finanzamt sowie der Anmeldung von Strom, Gas, Wasser und Telefon..



9 große Terrasse



10 mit breiter Markise



11



12



13



14



15



16



17 Entré



18 mit Esszimmer



19 Wohnzimmer



20 mit Kamin und



21 Austritt auf Terrasse



22 Küche mit



23 Insel und



24 Austritt auf Terrasse



25 Flur



26 Gästezimmer



27 Duschbad mit



28 Gäste-Toilette



29 Hauswirtschaftsraum



30 zum Schlafrakt



31 große Galerie



32



33 Kinderzimmer mit



34 Balkon



35



36 zum Elterntrakt



37 mit großem



38 Badezimmer



39



40 und angrenzender



41 großer Ankleide



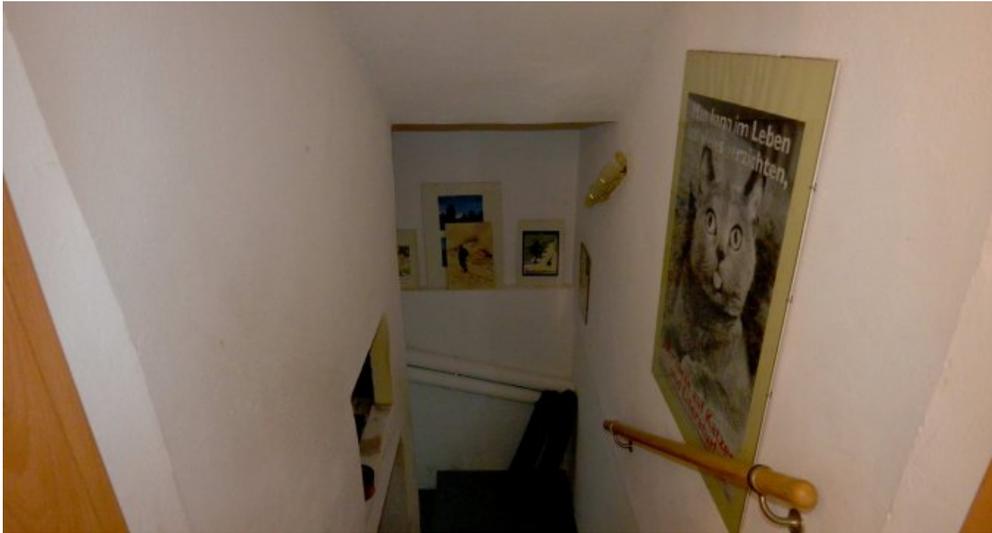
42



43 großes Schlafzimmer



44



45 zum Keller



46 Waschküche



47 Wellness Bereich



48 mit Sauna u. Dusche



49 große Garage



50 für 3 Autos



51 Weinkeller



52 dahinter

## Ansprechpartner

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

Durchwahl +49 681 8815030  
Mobil +49 171 7325615  
Zentrale +49 171 7325615  
Webseite <http://www.imb-braun.de>

## Anbieter

Immobilienberatung Braun  
Elsa-Brandström-Strasse 11  
66119 Saarbrücken

Zentrale 01716711111  
Fax  
E-Mail [hb@imb-braun.de](mailto:hb@imb-braun.de)  
Webseite