

IN FRANKREICH : NEUBAU - ERSTBEZUG - DOPPELHAUSHÄLFTE in ruhiger Anliegerstraße

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Nein
Kaufpreis	355.000 €
Anzahl Sonstige	3



Objektbeschreibung

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße, ideal für Familien oder Ruhesuchende Paare. Die Umgebung bietet eine angenehme Atmosphäre und ist dennoch gut angebunden an das städtische Leben. Auf einem großzügigen Areal von 700 m² erwartet Sie viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das gesamte Grundstück ist komplett eingezäunt, was Privatsphäre und Sicherheit gewährleistet.

Das Haus ist solide mit 20 cm dicken Porotonsteinen und einer Außenisolierung von 14 cm aus Styropor gebaut, was für eine effiziente Wärmedämmung sorgt. Dreifach verglaste Fenster auf der Nordseite und doppelt verglaste Fenster auf der Südseite bieten eine optimale Balance zwischen Lichtdurchlässigkeit und Wärmeschutz. Die Fußbodenheizung mit Wärmepumpe sorgt für angenehme Wärme im gesamten Haus. Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen effizienten Thermodynamikballon. Die Wohnfläche von 136 m² bietet ausreichend Platz für Ihre Bedürfnisse.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	136 m ²
Nutzfläche	25 m ²
Gesamtfläche	161 m ²
Grundstücksfläche	700 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
teilbar ab	136 m ²
Anzahl Stellplätze	3
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	2024
Zustand des Objektes	Erstbezug



Das große Wohn- Esszimmer mit der integrierten Küche (nicht im Lieferumfang) und dem ebenerdigen Zugang auf die Terrasse und in den Garten bietet mit seinen fast 50 m² Wohnfläche viel Platz für eine großzügige Gestaltung. Neben der Garage für ein Auto mit elektrischem Garagentor und direktem Zugang zum Haus stehen zwei weitere Stellplätze auf der Vorderseite des Hauses zur Verfügung. Der Hauswirtschaftsraum mit breitem Durchgang von der Garage in den Garten ermöglicht einen bequemen Zugang zum Außenbereich, ideal für Gartenliebhaber oder praktische Arbeiten im Freien. Selbst ein Rasentraktor passt hindurch. Der Energiepass wird nach Fertigstellung des Hauses erstellt. Das Haus wird bis zum 31. Mai 2024 bezugsfertig sein, sodass Sie zeitnah Ihr neues Zuhause genießen können.

Ausstattung

Stellplatzart

Garage



Lage

Woustviller liegt im Nordosten Frankreichs, in der Nähe der deutschen Grenze direkt hinter Sarreguemines. Es gehört zum Arrondissement Forbach-Boulay-Moselle und liegt etwa 30 Kilometer nordöstlich von Metz, der Hauptstadt des Départements Moselle. Der Ort ist gut an das regionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die Autobahn A320 verläuft in der Nähe und bietet eine schnelle Anbindung an andere Städte in der Region, sowie nach Metz, Strasbourg und Paris. Darüber hinaus gibt es Bahnhöfe in der Umgebung, die Zugverbindungen auch in diese und andere Städte ermöglichen. Über den vierspurigen Autobahnzubringer, der von der Autobahn Mannheim – Metz zur Autobahn A320 nach Strasbourg führt, erreichen Sie das Anwesen von der Grenze Kleinblittersdorf in etwa 7 - 8 Minuten. Landwirtschaftliche Betriebe, kleine Unternehmen und Industriegebiete prägen das wirtschaftliche Gefüge dieser Gemeinde. Die hohe Lebensqualität, verbunden mit der Ruhe der ländlichen Umgebung, macht Woustviller zu einem attraktiven Wohnort für Familien und Pendler gleichermaßen.



Ausstattung

AUFTEILUNG:

Parterre: Entré mit Gästetoilette und Treppenhaus, Garage, großer Hauswirtschaftsraum, großes Wohn-Esszimmer mit integrierter Küche und Austritt auf die Terrasse und in den Garten,

Dachgeschoss: Flur, 3 Schlafzimmer - 2 davon mit Austritt auf große Loggia, Duschbad mit Toilette

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.

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

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 19 Cent pro Kilowattstunde für den Tagtarif und etwa 15 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) 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.

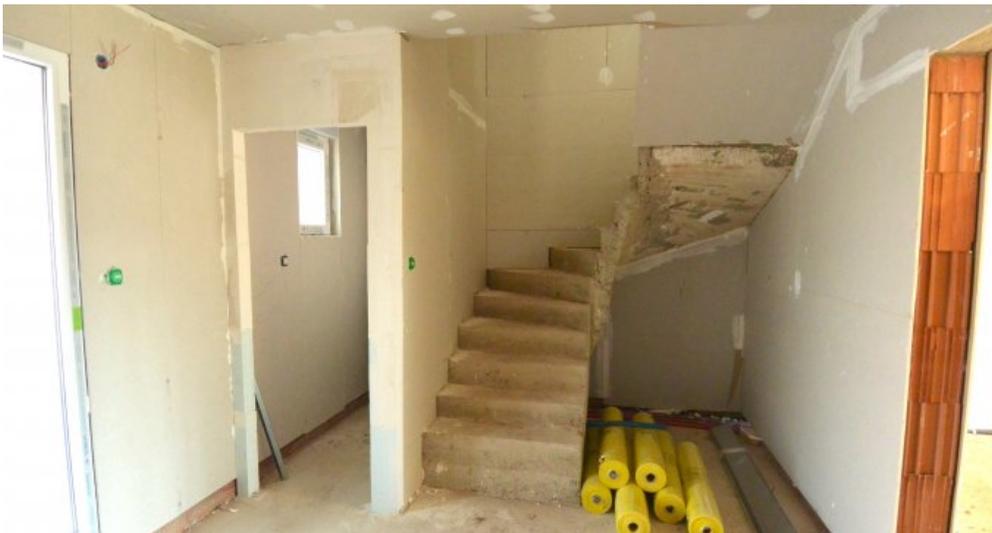
Mit unserer über 30-jährigen Erfahrung unterstützen wir Sie gerne bei allen administrativen Angelegenheiten in Frankreich, wie der Anmeldung auf der Mairie, der Grenzgänger-Bescheinigung fürs Finanzamt sowie der Anmeldung von Strom, Gas, Wasser und Telefon..



8



9 Entré mit



10 Treppenhaus und



11 Gäste Toilette



12



13 Hauswirtschaftsraum



14



15



16



17



18 Flur Dachgeschoss



19 mit großer Loggia



20 mit großer Loggia



21



22 blick von der Loggia



23

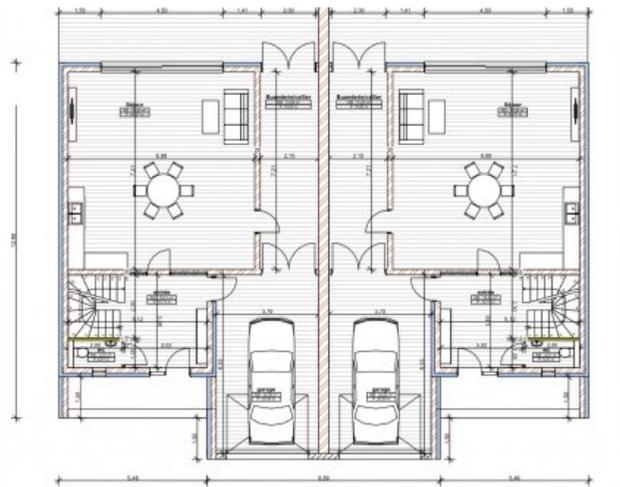


24 Duschbad mit



25 Toilette

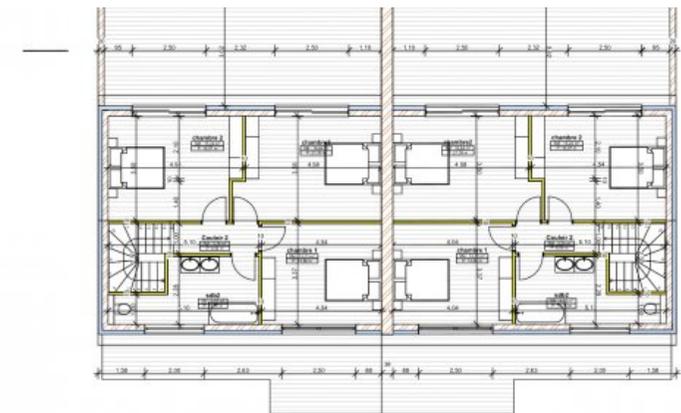
RDC



Surface des pièces		
Etages	Pièces	
RDC	Buanderie/cellier	31,70
	entrée	20,82
	Séjour	99,88
	wc	4,02
156,42 m²		
1ER	chambre 1	27,42
	chambre 2	30,48
	chambre2	33,28

26 Erdgeschoss

R+1



Surface des pièces		
Etages	Pièces	
R+1	Buanderie/cellier	31,70
	entrée	20,82
	Séjour	99,88
	wc	4,02
156,42 m²		
R+2	chambre 1	27,42
	chambre 2	30,48
	chambre2	33,28
	Couloir 2	6,58

27 Etage



28 Frontansicht



29 Rückansicht

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
Webseite