

Modernes Doppelhaus - Nähe Luxemburg - Garten, Dachterrasse, Wärmepumpe, Garage, Glasfaser

Preise & Kosten

Käufer-Provision	
Käufercourtage	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	549.000 €
Anzahl Garage	1



Objektbeschreibung

Diese neuwertige Doppelhaushälfte bietet auf drei Etagen modernen Wohnkomfort und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie hochwertige Ausstattung.

Im Erdgeschoss gelangen Sie von der geräumigen Diele in den hellen Wohn- und Essbereich, der nahtlos in die offene Küche mit Kochinsel übergeht. Die großzügige Raumgestaltung schafft eine angenehme Wohnatmosphäre, unterstützt durch große Fensterfronten, die viel Tageslicht hereinlassen. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur Terrasse und dem pflegeleichten Garten, ideal für entspannte Stunden im Freien. Ein praktisches Gäste-WC, ein Hauswirtschaftsraum sowie ein Abstellraum ergänzen diese Ebene. Die angrenzende Garage bietet einen bequemen, direkten Zugang ins Haus.

Im Obergeschoss befinden sich vier Kinderzimmer sowie ein modernes Badezimmer mit begehbare Dusche. Zwei der Kinderzimmer können durch Entfernen einer Zwischenwand zu einem großen Raum zusammengelegt werden, was flexible Nutzungsmöglichkeiten als großes Schlafzimmer, Büro oder Ankleidezimmer bietet.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	162 m ²
Grundstücksfläche	320 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	1
Größe Balkon/Terrasse	37 m ²
Anzahl Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Baujahr	2021
Zustand des Objektes	Gepflegt
Letzte Modernisierungen	2021



Dieser Raum kann vielseitig genutzt werden, zum Beispiel als Schlafzimmer, Fitnessraum oder Hobbyraum.

In allen Wohnräumen sind hochwertige Fliesen in Holzoptik verlegt, die sowohl elegant als auch pflegeleicht sind. Die 3-fach verglasten Fenster tragen zur Energieeffizienz bei, indem sie hervorragende Wärmedämmung und Schallschutz bieten. Eine Wärmepumpe sorgt für umweltfreundliche und gleichmäßige Beheizung, die über die in allen Räumen vorhandene Fußbodenheizung erfolgt. Ein Glasfaser-Internetanschluss gewährleistet hohe Übertragungsraten und zuverlässige Verbindungen.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Gehoben
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen
Befeuern	Elektro
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja



Lage

Diese Doppelhaushälfte befindet sich in Orscholz, einem Ortsteil von Mettlach im Saarland, der für seine idyllische, naturnahe Umgebung und hohe Lebensqualität geschätzt wird. Das Wohngebiet zeichnet sich durch seine ruhige Lage und die überwiegend aus Einfamilienhäusern bestehende Bebauung aus, die ein angenehmes Wohnumfeld bietet.

Ein besonderer Vorteil dieser Lage ist die Nähe zu Luxemburg, das nur etwa 15 Kilometer entfernt ist. Dies macht die Immobilie besonders interessant für Berufspendler. Die schnelle Erreichbarkeit von Luxemburg sowie weiterer umliegender Städte trägt zur Attraktivität der Lage bei.

Die Umgebung der Doppelhaushälfte bietet zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter den berühmten Aussichtspunkt Cloef, von dem aus man die beeindruckende Saarschleife überblicken kann. Darüber hinaus sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten in kurzer Entfernung erreichbar, was die Lage besonders familienfreundlich macht.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	01.09.2034
Endenergiebedarf	22
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	02.09.2024
Energieeffizienzklasse	A_PLUS
Primärenergieträger	Strom





Ausstattung

- +Wohnfläche: ca. 162 m²
- +Zimmer und Aufteilung
- EG: Diele, Wohn- u. Esszimmer, offene Küche, Gäste-WC, HWR, Abstellraum, Terrasse
- OG: 4 Kinderzimmer, Flur, Bad
- DG: großes Studio mit Zugang zur Dachterrasse
- +Fenster: Kunststoff, 3fach-Verglasung
- +Heizung: Wärmepumpe
- +Wandbeläge: Tapete, Putz, Fliesen
- +Bodenbeläge: Fliesen
- +Sanitär
- EG: Gäste-WC mit Toilette und Waschbecken
- OG: Bad mit Badewanne, begehbare Dusche, Waschbecken, Toilette
- +Küche: Kochfeld, Backofen, Spülmaschine, Kühlschrank, Spüle.



Sonstiges

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

Auf Wunsch der Verkäufer findet eine Besichtigung ausschließlich mit Interessenten statt, die ihre Bonität nachgewiesen haben.

Hinweis zum Widerrufsrecht für Verbraucher:

Nach § 355 BGB hat der Verbraucher (gilt nicht für Unternehmer) ein 14-tägiges Widerrufsrecht gegenüber dem Unternehmer/Makler. Mit der Novellierung des Verbraucherrechts im Juni 2014 sind auch Maklerunternehmen verpflichtet, Kunden über ihre gesetzlichen Widerrufsrechte zu informieren. Zeitgleich mit Ihrer Anfrage via Email, Telefon, Fax, SMS oder Brief erhalten Sie von uns eine notwendige gesetzessgemäße Widerrufsbelehrung mit den entsprechenden Belehrungen.

Alle Informationen basieren auf Angaben Dritter (Eigentümer, Behörden, etc).



Der Makler hat keine eigene Berechnung der Wohnfläche durchgeführt. Eine Einsicht in die Bauakte zur Überprüfung des Baujahres hat nicht stattgefunden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vorliegenden Angaben übernimmt der Makler keine Haftung. Das Exposé zu diesem Angebot sowie die darin gemachten Angaben in Wort, Bild und Werten stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte. Der Makler übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten..



EG - Küche



EG - Wohn- und Esszimmer



EG - Küche



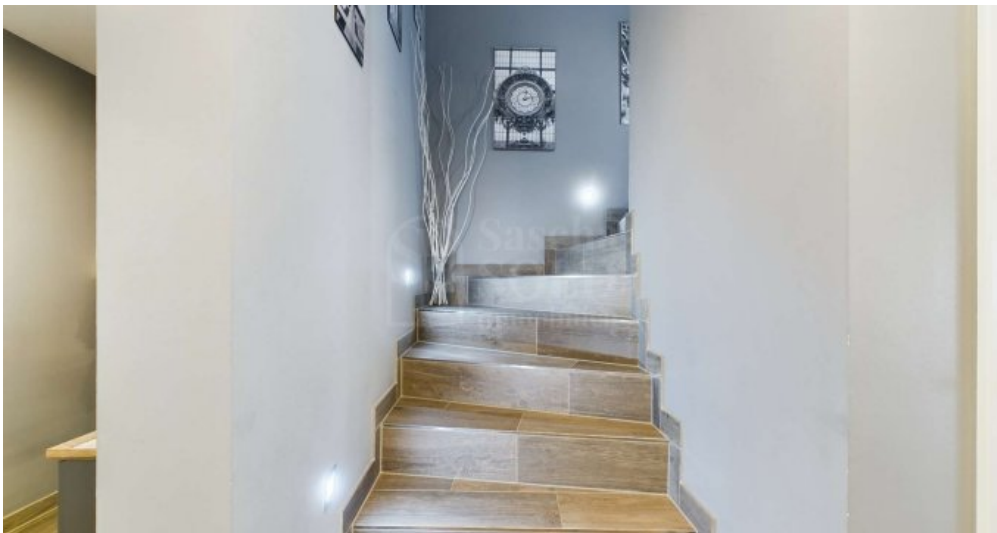
EG - Wohn- und Esszimmer



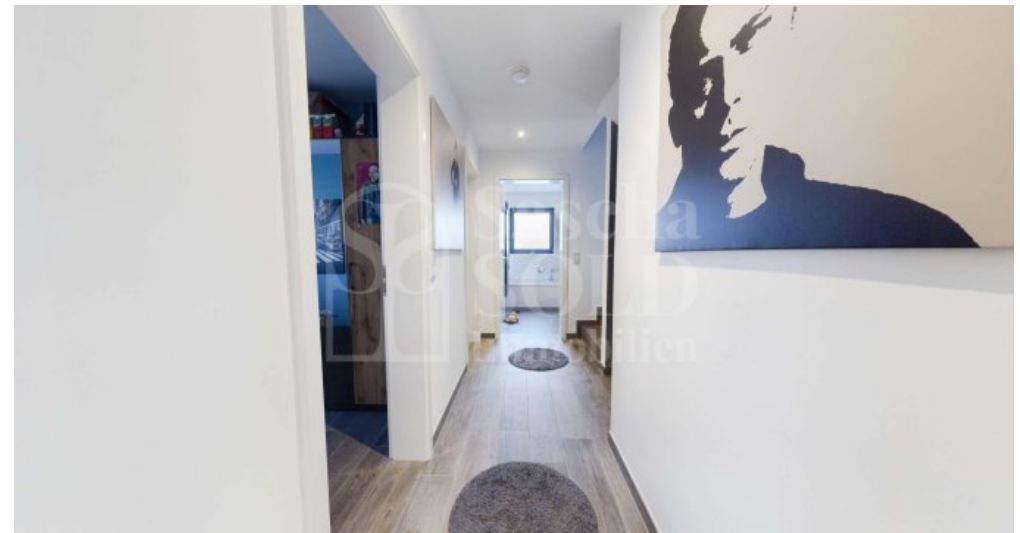
EG - Wohn- und Esszimmer



EG - Gäste-WC



EG - Treppenhaus



OG - Flur



OG - Flur



OG - Schlafzimmer 1



OG - Schlafzimmer 2



OG - Schlafzimmer 3



OG - Schlafzimmer 4



OG - Badezimmer



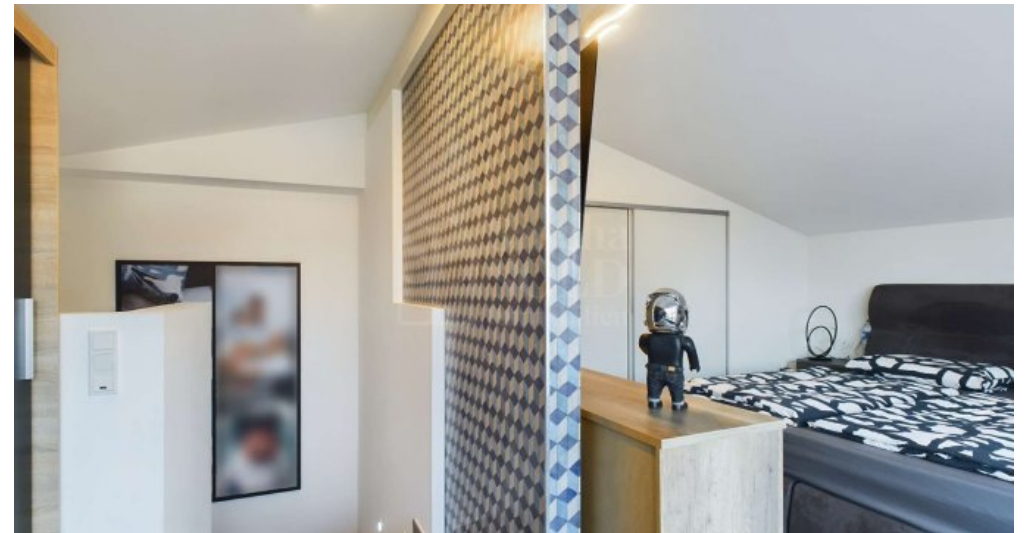
OG - Badezimmer



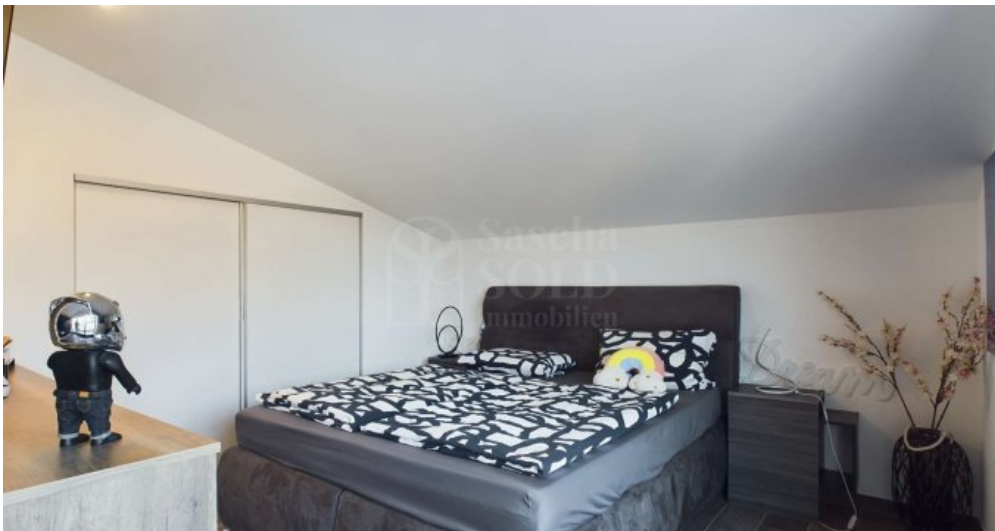
OG - Badezimmer



OG - Flur



DG - Studio/Schlafzimmer 6



DG - Studio/Schlafzimmer



Dachterrasse



Dachterrasse



Terrasse



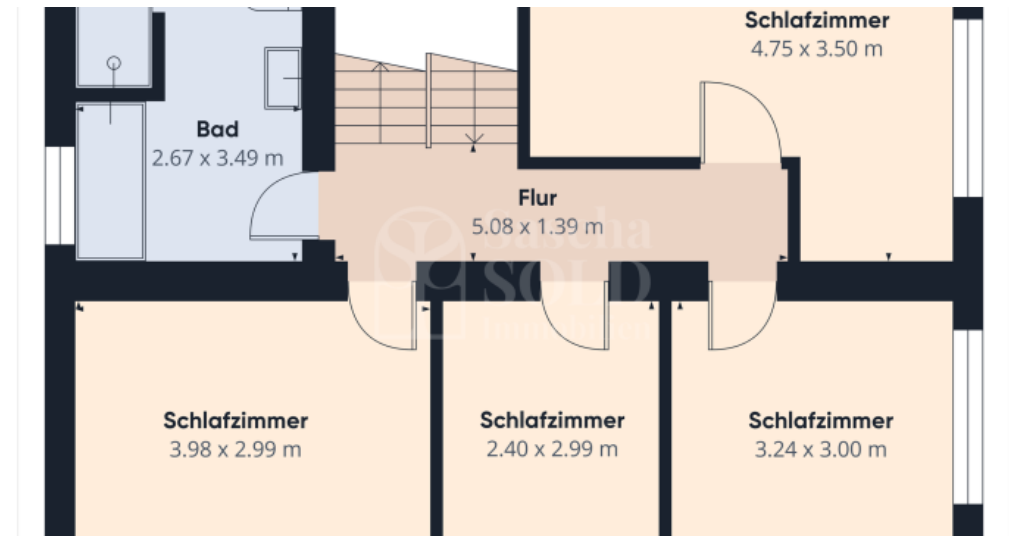
Drohnenaufnahme



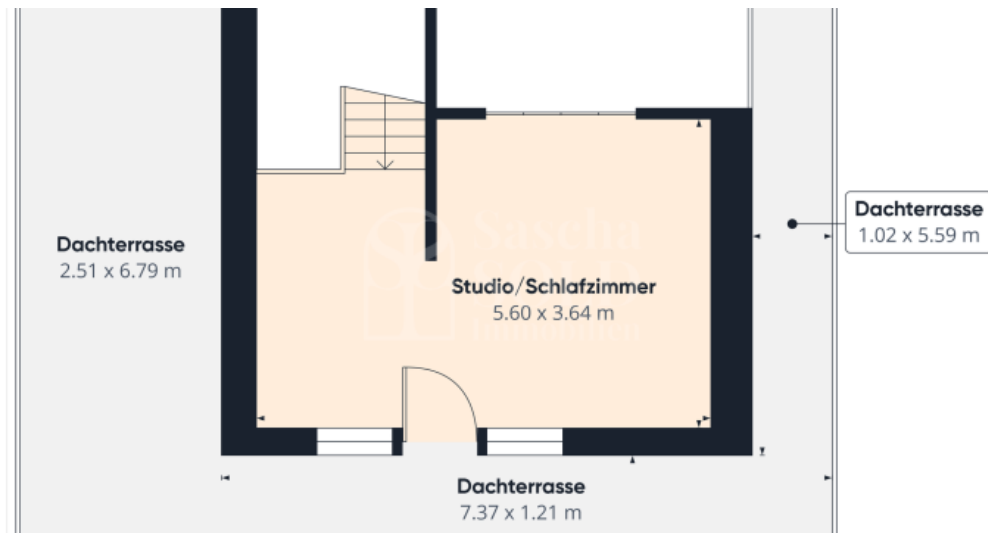
Straßenseite



Grundriss - EG



Grundriss - OG



Grundriss - DG

Anbieter

Sold Immobilien
Kohlenstraße 5a
66386 St. Ingbert

Zentrale
Webseite

015170120321
www.sold.de