

## Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und großem Grundstück in Rehlingen-Siersburg OT zu verkaufen

### Preise & Kosten

Käufercourtage	2,975 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	474.900 €
Anzahl Freiplatz	4
Anzahl Garage	2



### Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus mit einer geräumigen Einliegerwohnung befindet sich im Ortsteil Fremersdorf in Rehlingen-Siersburg. Durch die ruhige Wohnlage am Waldrand und entlang eines Bachlaufes, bietet diese Immobilie nicht nur großzügigen Wohnraum von insgesamt ca. 398 m<sup>2</sup>, sondern auch ein einzigartiges Ambiente.

Erbaut wurde die Immobilie im Jahre 1938. Allerdings wurde diese 2005 saniert.

Raumaufteilung:

Im Kellergeschoss der Immobilie befindet sich eine Einliegerwohnung mit separatem Eingang. Diese Einheit besticht durch eine gut durchdachte Raumaufteilung und bietet eine Küche, ein Badezimmer mit Dusche, drei weitere Wohnräume sowie einen praktischen Abstellraum. Die angrenzende, großzügige Terrasse mit direktem Zugang zum Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Im Erdgeschoss befindet sich ein geräumiges Wohnzimmer, ein gemütliches Kaminzimmer mit Ofen, eine vollausgestattete Küche sowie ein Gäste-WC, in welchem Fliesen des Künstlers Hundertwasser verarbeitet wurden.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	398 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.509 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl separate WCs	1
Anzahl Stellplätze	6
Einliegerwohnung	Ja
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	2005



Im ersten Obergeschoss erwartet Sie ein Wellness-Badezimmer mit Badewanne, ein Elternschlafzimmer sowie ein Kinderzimmer/Bürozimmer. Das große Elternschlafzimmer verfügt über ein eigenes Bad en Suite mit Dusche, das keine Wünsche offen lässt.

Das Dachgeschoss wurde komplett als Studio ausgebaut und bietet eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten. Alle erforderlichen Anschlüsse sind vorhanden, sodass hier eine zusätzliche Wohneinheit geschaffen werden kann.

Die Räumlichkeiten sind dank bodentiefer, überwiegend dreifach verglaster Fenster lichtdurchflutet und erzeugen eine einladende Atmosphäre.

**Außenanlage:**

Die Immobilie präsentiert sich auf einem weitläufigen Grundstück von 1.509 m<sup>2</sup>, welches sich harmonisch in die natürliche Umgebung einfügt. Des Weiteren stehen eine Doppelgarage, die bereits unterkellert ist, sowie vier zusätzliche Außenstellplätze zur Verfügung.

**Ausstattung:**

Die gehobene Ausstattung des Hauses spiegelt sich in vielen Details wider (z.

## Ausstattung

Heizungsart	Ofenheizung, Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Unterkellert	Ja
Bauweise	Massiv



hochwertige Spanndecken). Die Heizungsanlage sowie der Ofen wurden im Jahr 2005 eingebaut, um eine gute Effizienz zu gewährleisten. Glasfaserleitungen wurden bereits verlegt, wodurch man von schnellem und stabilem Internet profitiert. Weitere aktuelle Angebote finden Sie auf unserer Webseite: <https://www.schäferimmo.de>.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2032-07-31
Endenergiebedarf	129.30
Baujahr lt. Energieausweis	1938
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	OEL



## Lage

Die Immobilie befindet sich im idyllischen Ortsteil Fremersdorf in Rehlingen-Siersburg. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Ebenfalls in der Nähe befindet sich ein mehrfach ausgezeichnete Bio-Bauernhof, der regionale Produkte anbietet.

Die Autobahnanbindung an die A8 und die A620 ist gut erreichbar, und auch die Busverbindungen in Richtung Merzig und Saarlouis sind bestens ausgebaut.

Beispielhafte Entfernungen:

- Rehlingen-Siersburg: ca. 5 km
- Merzig: ca. 9 km
- Dillingen: ca. 9 km
- Saarlouis: ca. 14 km
- Losheim am See: ca. 18,5 km
- Saarbrücken: ca. 37,5 km
- Bouzonville (Frankreich): ca. 18,5 km.





## Ausstattung



## Sonstiges

### Besichtigungstermine:

Gerne stellen wir auf Anfrage weitere Unterlagen zu diesem Objekt zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit Ihnen. Nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf, unter der Telefonnummer 06831 / 50 845 18 oder per E-Mail.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

### Provisionshinweis:

Käuferprovision: 2,975 % inkl. gesetzlicher MwSt.

Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Besichtigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande, wie z.B. insbesondere die Unterschrift des Besichtigungsnachweises, des Maklervertrages und/oder des Objekt-Exposés.

Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) 2,975 % inkl. gesetzlicher MwSt. auf den Kaufpreis betragen und ist bei notariellem Vertrag verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.



**Haftungsausschluss:**

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben sind vertraulich zu behandeln. Die Weitergabe an Dritte ist unzulässig. Die im Exposé enthaltenen Daten beruhen auf den, vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Unterlagen. Eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben wird nicht übernommen. Das Angebot ist freibleibend. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten..





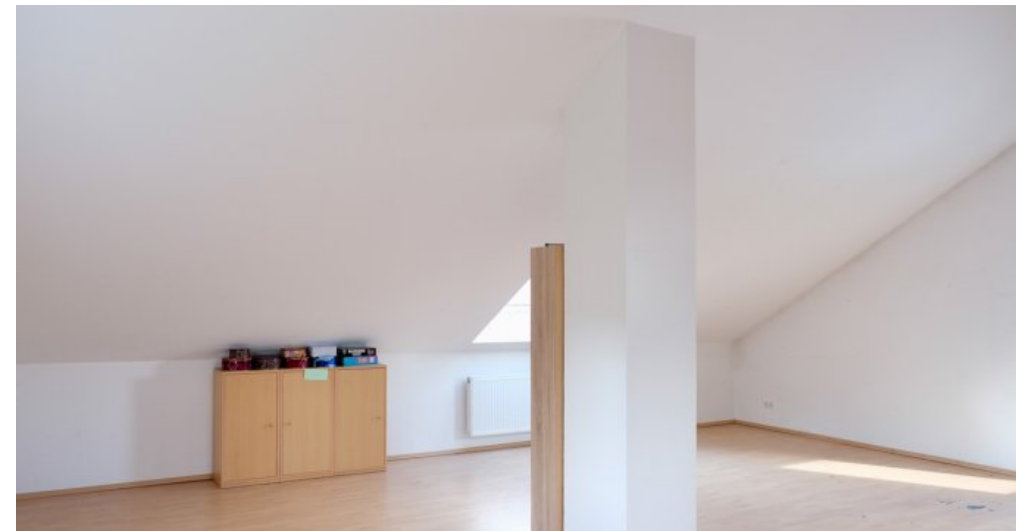
Büro 1.OG



Badezimmer 1.OG



Gäste-WC



Ausgebauter Dachboden





Terrasse



Edelstahl-Treppe in den Garten

## Anbieter

Schäfer Immobilien  
Bibelstraße 2  
66740 Saarlouis

Zentrale  
Fax  
E-Mail  
Webseite

06831-5084518  
06831-5084520  
[info@schaeferimmosaar.de](mailto:info@schaeferimmosaar.de)  
[www.schaeferimmo.de](http://www.schaeferimmo.de)