

## Alternative zur Eigentumswohnung: Hochwertiger Neubau in zentraler Lage von Losheim zu verkaufen

### Preise & Kosten

Käufercourtage	2,975 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	284.900 €
Anzahl Garage	1



### Objektbeschreibung

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um einen Neubau aus dem Jahre 2020. Das Objekt wurde nach den neusten Standards errichtet und zeichnet sich durch die Verwendung ausschließlich hochwertiger Materialien aus. Die Ausstattung umfasst eine energieeffiziente Wärmepumpe, Fußbodenheizung, elektrische Rollläden, sowie moderne Kunststofffenster, die ein angenehmes Wohnklima und effiziente Energieeinsparungen gewährleisten. Die ca. 95 m<sup>2</sup> große Maisonette-Wohnung erstreckt sich über das 1. Obergeschoss sowie das Dachgeschoss und präsentiert sich mit einem weitläufigen Wohn- und Essbereich. Die voll ausgestattete Küche mit hochwertigen Einbaugeräten und einem Gesamtwert von ca. 25.000 € vervollständigt das Ensemble. Ergänzend dazu befindet sich auf dieser Ebene ein modernes Gäste-WC. Im Dachgeschoss finden Sie drei geräumige Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer und ein Duschbad mit Tageslicht, welches den hohen Wohnstandard dieser Immobilie unterstreicht.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	120 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	100 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5,50
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separate WCs	1
Anzahl Stellplätze	1
Einliegerwohnung	Ja
Baujahr	2020
Zustand des Objektes	Neuwertig



35 m<sup>2</sup> auf. Hier gelangt man direkt in ein einladendes Wohn- und Schlafzimmer, in das eine offene Küche integriert werden kann. Das nebenliegende Badezimmer mit Dusche lässt keine Wünsche offen. Der Wohnbereich besticht durch Parkett- und Fliesenböden, die ein modernes und zugleich komfortables Wohnambiente schaffen.

Des Weiteren gehört eine Garage zu der Immobilie, welche eine angenehme Parkmöglichkeit oder auch weiteren Stauraum bietet.

Weitere aktuelle Angebote finden Sie auf unserer Webseite:  
[www.schäferimmo.de](http://www.schäferimmo.de).

## Ausstattung

Heizungsart	Fussbodenheizung
Befuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Bauweise	Massiv
Gäste-WC	Ja



## Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in der Stadt Losheim am See.

Die Lage des Hauses ist äußerst attraktiv, da sie sowohl die Vorteile des Stadtlebens als auch die Natur vereint. Die Umgebung ist geprägt von dem nahegelegenen See, der zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einlädt.

Trotz der ruhigen Lage ist die Infrastruktur ausgezeichnet. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen, die den täglichen Bedarf decken. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht zudem eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden.

Beispielhafte Entfernungen:

- Merzig ca. 13,5 km
- Wadern ca. 14,5 km
- Mettlach ca. 15 km
- Beckingen ca. 16 km
- Dillingen ca. 20 km
- Rehlingen-Siersburg ca. 20 km
- Lebach ca. 22 km
- Schengen (Luxemburg) ca. 37 km.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2028-08-14
Endenergiebedarf	25.80
Baujahr lt. Energieausweis	2018
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	APLUS
Primärenergieträger	LUFTWP



## 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 auch per 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..



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18

## 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)