

## Neubauimmobilie in Nähe des Losheimer Stausees mit 6 Wohneinheiten zu verkaufen

### Preise & Kosten

Käufercourtage	2,975 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	1.900.000 €
Anzahl Freiplatz	6
Anzahl Garage	6



### Objektbeschreibung

Dieses hochwertige Neubauprojekt umfasst insgesamt sechs stilvolle Wohneinheiten, die sich auf drei Etagen verteilen. Die moderne Wohnanlage entspricht den Anforderungen des KfW 55-Energiehauses und bietet eine ideale Investitionschance für Käufer mit gehobenen Ansprüchen.

Die großzügige und durchdachte Raumaufteilung beginnt im Erdgeschoss, wo sich neben den Wohnungen 1 und 2 auch praktische Nebenräume wie Kellerabteile, ein Technikraum und ein gemeinsamer Fahrradraum befinden.

Im ersten Obergeschoss liegen die Wohnungen 3, 4 und 5. Das zweite Obergeschoss ist exklusiv der weitläufigen Penthouse-Wohnung Nr. 6 vorbehalten.

Die Wohnflächen variieren zwischen 55,02 m<sup>2</sup> bis 132,68 m<sup>2</sup> für das Penthouse. Alle Einheiten werden durch eine effiziente Wärmepumpe beheizt und sind mit einer komfortablen Fußbodenheizung ausgestattet.

Die durchdachten Grundrisse der Wohnungen erfüllen hohe Ansprüche an Funktionalität und Design. Helle Wohn- und Essbereiche, Fußbodenheizung in allen Räumen sowie hochwertige Materialien und Ausstattung prägen das Gesamtbild.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	478,49 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.450 m <sup>2</sup>
Anzahl Stellplätze	12
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	2024
Zustand des Objektes	Erstbezug



B. Villeroy & Boch, Hansgrohe)

- 3-fach verglaste Fenster
- Separater Keller-/Abstellraum im Erdgeschoss
- Gemeinschaftlicher Fahrradraum

Zum Kaufpreis gehören außerdem sechs Garagenplätze sowie sechs Außenstellplätze.

Weitere aktuelle Angebote finden Sie auf unserer Webseite:

[www.schäferimmo.de](http://www.schäferimmo.de).

## Ausstattung

Heizungsart	Fussbodenheizung
Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Aufzug	Personenaufzug
Barrierefrei	Ja
Bauweise	Massiv
Gäste-WC	Ja



## Lage

Niederlosheim ist ein idyllischer Ortsteil von Losheim am See, im Landkreis Merzig-Wadern. Umgeben von einer schönen Landschaft, bietet Niederlosheim eine Mischung aus ländlicher aber dennoch zentraler Lage.

Die Verkehrsanbindung ist durchaus komfortabel. Über die nahe gelegenen Autobahnen A1 und A8 sowie die Bundesstraße B268 ist eine schnelle Anbindung an umliegende Städte durchaus gegeben. Zudem ist die Nähe zu Rheinland-Pfalz, Frankreich als auch Luxemburg zu erwähnen.

Niederlosheim überzeugt zudem mit einer guten Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten sind umliegend vorhanden und bieten eine hohe Lebensqualität für Familien und Berufstätige.

Die Lage am Losheimer See, einem der schönsten Stauseen Deutschlands, prägt das Ortsbild maßgeblich. Mit seinem klaren Wasser und den umliegenden Wäldern ist der See ein beliebtes Ausflugsziel für Erholungssuchende und Wassersportler gleichermaßen. Niederlosheim profitiert somit von einer einzigartigen Naherholungslandschaft direkt vor der Haustür.

- 3,5 km
- Weiskirchen: ca. 8,5 km
  - Wadern: ca. 12,5 km
  - Schmelz: ca. 13,5 km
  - Merzig: ca. 16,0 km
  - Französische Grenze: ca. 23,0 km
  - Saarburg (Rheinland-Pfalz): ca. 27,0 km
  - Remich (Luxemburg): ca. 39,5 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 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..

## 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)