

## Tolles Wohnhaus in Losheim OT, bis ca. 1100m<sup>2</sup> Grundstück

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	
Käufercourtage	3,57% (inkl. 19% MwSt.) vom Kaufpreis
Kaufpreis	149.000 €
Anzahl Garage	1



### Objektbeschreibung

In einer ruhigen und idyllischen Lage, nur wenige Autominuten von Losheim am See entfernt, befindet sich dieses charmante Einfamilienhaus. Die letzte Modernisierung fand im Jahr 2017 statt (Bad im Erdgeschoss erneuert). Auf einer Wohnfläche von ca. 142 m<sup>2</sup> bietet das Haus genügend Platz für eine Familie mit Kindern.

Das Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer und 1 Badezimmer. Die Nachtspeicherheizung sorgt für wohlige Wärme in den kühleren Monaten.

Das Grundstück hat eine (variable) Größe von ca. 500 m<sup>2</sup> und bietet somit genügend Platz zum Spielen und Entspannen. Zusätzlich kann eine Rasenfläche (linksseitig, ca. 600m<sup>2</sup>) neben dem Haus dazugekauft werden, um den Garten noch größer zu gestalten (finale Vermessung noch ausstehend).

Die Lage des Hauses ist äußerst attraktiv, da es sich in einer beliebten Wohngegend befindet und auch eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und den See bietet.

Dieses Haus hat ein tolles Potential und eignet sich perfekt für eine Familie, die auf der Suche nach einer gemütlichen und heimeligen Wohnatmosphäre ist.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	142 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	500 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1962
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Letzte Modernisierungen	2017
Verfügbar ab	kurzfristig



Das Exposé mit weiteren Fotos und Grundrissen erhalten Sie nach Ihrer schriftlichen Anfrage am nächsten Werktag zugeschickt.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche
Befeuerung	Elektro
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja



## Lage

Rissenthal ist ein Ortsteil der Gemeinde Losheim am See im Saarland. Die idyllische Lage inmitten der Naturpracht des Naturparks Saar-Hunsrück, die Nähe zum Losheimer Stausee und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten machen Rissenthal zu einem beliebten Wohnort für Menschen jeden Alters. Die Gemeinde Losheim am See bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten (Globus Markt, Globus Baumarkt, ALDI, LIDL, DM Markt, Bio Laden, Möbelhaus und vieles mehr), Schulen, Kindergärten, Ärzten und Apotheken. Die nahegelegene Stadt Merzig ist mit dem Auto in gut zu erreichen und bietet ebenfalls eine gute Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Angeboten. Die Umgebung von Rissenthal lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und Wanderungen ein. Der nahegelegene Stausee bietet zahlreiche Wassersportmöglichkeiten wie Segeln, Surfen, Schwimmen und Angeln. Auch Golfbegeisterte kommen auf dem nahegelegenen Golfplatz auf ihre Kosten.



## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Endenergiebedarf	309,6
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	Strom



Die Nähe zu Frankreich und Luxemburg bietet zudem die Möglichkeit für interessante Ausflüge in die Nachbarländer.  
Insgesamt bietet Rissenthal eine hohe Lebensqualität und ist somit ein attraktiver Ort für den Kauf einer Immobilie..



## Ausstattung

- voll unterkellert
- Erdgeschoss mit Wohnbereich und 1 Schlafzimmer
- Dachgeschoss voll ausgebaut, mit 3 Zimmern, sowie ein Raum in dem ein kleines Bad installiert werden kann.



## Sonstiges

Die finale Grundstücksgröße muss noch vermessen werden. Energieausweis ist in Erstellung. Besichtigungstermine erhalten Sie nach Fertigstellung des Energieausweises. Wir weisen dem Kaufinteressenten die Gelegenheit zum Kauf dieser Immobilie in unserer Eigenschaft als Immobilienmakler nach. Die vom Käufer zu zahlende Makler Courtage beträgt bei einem Kaufpreis ab 100.000 €: 3,57% (inkl. 19% MwSt.) vom notariell beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig bei Abschluss des Kaufvertrages. Der Verkäufer zahlt in selbiger Höhe.

Alle auf die Immobilie bezogene Angaben (sofern nicht anders gekennzeichnet) stammen vom Verkäufer. Alle Angaben dieses Exposé sind unverbindlich und vom Interessenten vor Kauf eigenverantwortlich zu prüfen. Die Wohnfläche wurde anhand von Grundrissen geschätzt. Eine Überprüfung der Wohnfläche hat nicht durch uns stattgefunden. Eine Haftung durch Conrad Immobilien ist ausgeschlossen. Zwischenverkauf und Irrtümer vorbehalten.





Alle Angaben in diesem Exposé sind unverbindliche Beschreibungen und dienen ausdrücklich nicht als zugesicherte Eigenschaften. Der Verkäufer, die Verkäuferin zahlt an uns Provision in selbiger Höhe. Michael Conrad Immobilien erhält einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, §328 BGB).



























**Gerne helfe ich Ihnen beim  
erfolgreichen Hausverkauf**

Respektvoll, vertrauensvoll auf  
Top Niveau! Gratis\* Wertermittlung!

☎ **0152 21760936**  
**06887 887446**

**MICHAEL CONRAD**  
IMMOBILIEN

Gepürfter Immobilienmakler EIA & IHK  
Diplom Gutachter Wertermittlung  
Mitglied im IVD und vom FOCUS  
Magazin mehrfach ausgezeichnet als  
TOP Makler in Deutschland!

[www.conrad-immobilienmakler.de](http://www.conrad-immobilienmakler.de) \*kein Rechtsanspruch.  
Nur begrenzte Anzahl, nur für Wohnhäuser.

Michael Conrad Immobilien



## Anbieter

Michael Conrad Immobilien  
Am Kalkberg 14  
66839 Schmelz

E-Mail [kontakt@conrad-immo.de](mailto:kontakt@conrad-immo.de)

Webseite <https://www.conrad-immobilienmakler.de>