Freistehendes und großzügiges Einfamilienhaus mit weitläufigem Garten in Rissenthal zu verkaufen

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	285.000 €
Anzahl Garage	2

Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus mit anliegender Scheune befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 1.340 m2. Das ursprünglich um 1925 erbaute und 1974 grundsanierte Gebäude wurde in den vergangenen Jahren kontinuierlich modernisiert. Mit einer Wohnfläche von ca. 213 m2 bietet das Haus viel Platz für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten.
Das Haus ist massiv gebaut, voll unterkellert und verfügt über zwei hintereinander liegende Garagenstellplätze.
Die Wohnfläche verteilt sich auf drei Etagen: Erdgeschoss, Obergeschoss und ein teilweise ausgebautes Dachgeschoss. Zwei voll ausgestattete Einbauküchen, eine durchdachte Raumaufteilung sowie zahlreiche Modernisierungen sorgen für eine ansprechende Ausstattung.
Das Erdgeschoss umfasst einen einladenden Eingangsbereich, einen Flur, ein Badezimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche mit Einbauküche, ein Bürozimmer sowie den Heizungsraum mit den Öltanks.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	213 m²
Grundstücksfläche	1.452 m²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Stellplätze	2
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1925
Zustand des Objektes	Gepflegt

Ein besonderes Highlight ist der überdachte und großzügige Balkon, welcher von der Küche aus erreichbar ist.
Das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut und verfügt über einen Flur, ein Schlafzimmer und ein vielseitig nutzbares Dachstudio.
Die Immobilie wurde mehrfach modernisiert, um heutigen Wohnansprüchen gerecht zu werden. So wurde das Dach im Jahr 1996 gedämmt und mit Gipskartonplatten beplankt. Die Elektrik wurde 2003 erneuert, und das Erdgeschoss erhielt 2006 eine umfassende Grundsanierung. Eine Brennwertheizung von Brötje wurde 2008 installiert. Zudem wurden 2009 alle Fenster erneuert und 2017 kamen eine neue Haustür sowie ein modernes Garagentor hinzu. Das Obergeschoss wurde 2020 teilweise modernisiert, wobei Böden, Wände, Decken und die Elektrik erneuert wurden. Im Jahr 2023 wurden schließlich auch im Dachgeschoss Böden, Wände, Decken und Türen modernisiert.
Ein besonderes Highlight ist die 2008 installierte Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 15 kW, die einen Großteil des Daches bedeckt.

Ausstattung

Kamin	Ja
Befeuerung	Öl
Unterkellert	Ja
Bauweise	Massiv

000 € wurde ein nachhaltiges Energiesystem geschaffen, das durch eine garantierte Einspeisevergütung von 43 Cent/kWh bis 2029 ein attraktives Zusatzeinkommen generiert.
Weitere aktuelle Angebote finden Sie auf unserer Webseite:
www.schäferimmo.de.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2034-12-01
Endenergiebedarf	286.00
Baujahr lt. Energieausweis	1925
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizenzklasse	H
Primärenergieträger	OEL

Lage

Das Einfamilienhaus mit Scheune befindet sich in der idyllischen Ortschaft Rissenthal, einem Ortsteil der Gemeinde Losheim am See. Die Lage zeichnet sich durch Ruhe, ländliche Atmosphäre und eine gute Verbindung zur umliegenden Infrastruktur aus.
Verkehrsanbindung:
Die Immobilie profitiert von einer guten Anbindung an das überregionale Straßennetz. Die Bundesstraße B268 ist schnell erreichbar und verbindet Rissenthal mit den umliegenden Städten und Gemeinden. Der nächste Autobahnanschluss (A8) ist in wenigen Minuten zu erreichen, was eine bequeme Verbindung in Richtung Saarbrücken, Luxemburg oder Trier ermöglicht. Der öffentliche Nahverkehr ist durch Busverbindungen abgedeckt, die Rissenthal mit Losheim am See und anderen Nachbarorten verbinden.
Versorgung und Infrastruktur:
In der nahegelegenen Gemeinde Losheim am See, die nur wenige Autominuten entfernt liegt, finden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Einzelhandelsgeschäfte, Ärzte, Apotheken sowie Banken.

Freizeit und Erholung:
Rissenthal und die Umgebung bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Der nahe gelegene Losheimer See ist ein beliebtes Ausflugsziel und bietet neben Wassersportmöglichkeiten auch zahlreiche Wanderwege und Freizeitangebote. Auch kulturelle Veranstaltungen und Feste in der Region tragen zur Attraktivität der Lage bei..

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 E-Mail.
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!
Provisionshinweis:
Käuferprovision: 3,57 % 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) 3,57 % 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..

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

Anbieter

Schäfer Immobilien
Bibelstraße 2
66740 Saarlouis

Zentrale	06831-5084518
Fax	06831-5084520
E-Mail	info@schaeferimmosaar.de
Webseite	www.schäferimmo.de