

RESERVIERT-VILLA MIT POOL IN RUHIGER LAGE, IN KERBACH/FR, NÄHE SAARBRÜCKEN

Preise & Kosten

Kaufpreis	488.900 €
Garagen	1



Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Villa aus dem Jahr 1972 verfügt über eine Wohnfläche von 300m², eine Grundstücksfläche von 4225m² und befindet sich in in ruhiger Lage von Kerbach. Über das moderne Entrée erreichen Sie den lichtdurchfluteten Wohn-/Essbereich mit Kamin/Holz und Zugang zur Terrasse mit Garten, angrenzend finden Sie die großzügige Küche mit hellem Sitzbereich sowie ebenfalls Zugang zur Terrasse und ein neu angebautes Atelier, des Weiteren befinden sich im EG ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Doppelwaschbecken und Dusche, ein separates WC mit Waschbecken und 2 Abstellräume. Im OG befinden sich ein offen gestalteter Freizeitraum mit Zugang zum Balkon, ein offener Bürobereich, 2 helle Schlafzimmer, eines davon mit Ankleide, ein Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Wanne und Dusche, sowie ein separates WC mit Waschbecken. Die Böden wurden größtenteils mit antikem Burgunder Naturstein und Parkett ausgestattet. Im Keller finden Sie einen Abstellraum, der Heizungsraum mit Waschküche, Waschbecken und Gas-Zentralheizung, ein weiterer Kellerraum, ein Abstellraum für Poolzubehör und die Garage für einen PKW mit Zugang zur überdachten Terrasse mit Garten.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	300 m ²
Grundstücksfläche	4.225 m ²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separate WCs	2
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	2
Baujahr	1972
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	SOFORT



Vor dem Haus steht genügend Platz zur Verfügung für mehrere PKW's oder auch ein Wohnmobil.
Unser Gesamtangebot an Immobilien finden Sie im Internet unter
<https://grossrosseln.era.deutschland.de>.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Gehoben
befeuerung	Gas
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja



Lage

Diese Immobilie befindet sich in ruhiger Lage von Kerbach/Frankreich. Kerbach ist eine französische Gemeinde mit rund 1250 Einwohnern im Département Moselle in der Region Grand Est. Sie gehört zum Arrondissement Forbach-Boulay-Moselle, zum Kanton Stiring-Wendel und zum Gemeindeverband Forbach Porte de France.

Das kleine Dorf liegt in Lothringen, 69 Kilometer östlich von Metz und 4 Kilometer südöstlich von Forbach, am Woschbach, sowie 5 Kilometer von der Grenze zum Saarland entfernt..

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2034-01-09
Endenergiebedarf	136.00
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	1972
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	C
Primärenergieträger	GAS



Ausstattung

Holzkaminofen,
Gas-Zentralheizung Viessmann 2021,
Atelier 2020 neu angebaut,
Fenster doppelt verglast, Rollläden teilweise elektr.,
Küche inkl., Küchengeräte von 2022 inkl.,
elektr. Terrassen Markise,
Außenpool von 2014 mit Wärmepumpe von 2023 und Überdachung,
größtenteils Bodenbeläge mit antikem Burgunder Naturstein,
Baumbestand: Mirabelle, Kirsche, Pflaume, Apfel, Birne, Walnuss, Feige,
Gewächshaus, Baumhaus,
Es handelt sich um ein unverbindliches Angebot. Bitte wenden Sie sich an unser Büro.
Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf den Angaben des/der Eigentümer/s, für deren
Richtigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dies gilt ebenso für Vollständigkeit und Aktualität der
gemachten Angaben. Dem Käufer ist bekannt, dass der Makler nur für den Verkäufer provisionspflichtig
tätig ist.



Sonstiges

Unsere 100% Garantie als ERA Partner im Saarland!

Wenn Sie bei uns eine Immobilie erwerben möchten, sind dies Ihre inklusiven Vorteile:

Finanzierungsberatung in Deutschland oder Frankreich (deutschsprachige Beraterin) !

Einkommenssteuerkalkulation zur Übersicht Ihrer Sparvorteile als Immobilienbesitzer in Frankreich !

Kaufvorvertrag auf deutsch- deutschsprachiger Notar !

Anmeldung bei der Behörde in Frankreich !

Anmeldung bei Strom/Wasser und Telefon-Anbieter !

Kostenvoranschläge bei Schönheitsreparaturen/Renovierungen Ihrer neuen Immobilie !

Renovierungen durch unsere Vertragspartner in Deutschland und Frankreich!

Für den Verkauf in Frankreich sind wir im Besitz einer Profi Karte inkl. einer französischen MwSt.!

Unsere Büros befinden sich in 66352 Großrosseln und 57600 Forbach!.













<https://grossrosseln.eradeutschland.de/>

Anbieter

ERA Siebert Immobilien GmbH
Torstraße
66663 Merzig

Zentrale
E-Mail

016091447886
t.brunner@eraimmobilien.de