

# EINZIEHEN & WOHLFÜHLEN - HOCHWERTIGES WOHNHAUS MIT GARTEN UND GARAGE!

## Preise & Kosten

|                |                   |
|----------------|-------------------|
| Käufercourtage | 3,57 % inkl. MwSt |
| Kaufpreis      | 589.800 €         |
| Carports       | 1                 |
| Freiplätze     | 2                 |
| Garagen        | 1                 |



## Objektbeschreibung

SCHMUCKSTÜCK IN UNMITTELBARER NÄHE ZU L-SCHENGEN!

BESONDERHEITEN DIESER IMMOBILIE:

- ruhige Lage mit Blick in die Natur
- kurze Wege zu den Einkaufsmärkten
- kurzer Weg zur Bushaltestelle LUX-BUS
- erbaut im Holzrahmenbau
- Fassade ganz verklindert
- 141 m² Wohnfläche
- sehr gepflegt
- 2-4 Schlafzimmer möglich
- hochwertige Küche aus einer Schreiermanufaktur (2014)
- Ankleide und Einbauschränke ebenfalls aus der Schreiermanufaktur
- hochwertige Innenausstattung
- hochwertige Türen (2014)
- neue Haustür
- 2 Badezimmer
- Garage + Carport
- Terrasse (2024) nach Süden und Westen ausgerichtet mit großer Sonnenmarkise

Die Raumaufteilung ist wie folgt:

Erdgeschoss:

Flur mit direktem Zugang zur Garage, Büro/Schlafzimmer, Badezimmer, offener Wohn-/Essbereich mit

Küche und Zugang zur Terrasse und zum Garten

Dachgeschoss:  
Flur, 2 Schlafzimmer, Ankleide/Schlafzimmer, Badezimmer  
Kellergeschoss:  
Flur, 3 Kellerräume, Heizungsraum.

## Angaben zur Immobilie

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Wohnfläche          | 141 m <sup>2</sup>   |
| Grundstücksfläche   | 1.061 m <sup>2</sup> |
| Anzahl Zimmer       | 5                    |
| Anzahl Schlafzimmer | 4                    |
| Anzahl Badezimmer   | 2                    |
| Stellplätze         | 4                    |
| Anzahl Terrassen    | 1                    |



## Lage

Im grenzenlosen Dreiländereck Deutschland, Luxemburg und Frankreich liegt der charmante und beliebte Ort Perl. Der ideale Wohnort für Pendler. Zahlreiche Sehenswürdigkeiten liegen in der Gemeinde oder in den Nachbargemeinden. Eine intakte Infrastruktur wie z.B. zahlreiche größere Einkaufsmärkte, Schulen, u.a. die grenzüberschreitende Gemeinschaftsschule "Schengen-Lyzeum", Kindergarten mit Krippe, etc., sind fußläufig zu erreichen. Die Autobahnanbindungen Saarbrücken-Luxemburg sind in wenigen Fahrminuten gut zu erreichen.

02 km bis L-Schengen

33 km bis L-Kirchberg

34 km bis L-Stadtzentrum.

## Ausstattung

|              |                  |
|--------------|------------------|
| Boden        | Fliesen, Parkett |
| heizungsart  | Zentralheizung   |
| befuerung    | Gas              |
| Unterkellert | Ja               |



## Ausstattung

Die Böden sind mit Fliesen und Parkett belegt.  
Die Beheizung erfolgt durch eine Gas-Zentralheizung und eine Wärmepumpe.  
Solarpaneele Warmwasser unterstützend.  
Der Energieausweis ist in Bearbeitung.

## Energieausweis

|                            |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| Gebäudeart                 | Wohnimmobilie                    |
| Energieausweis Art         | Verbrauch                        |
| Gültig bis                 | 2035-04-08                       |
| Energieverbrauchskennwert  | 53.02kWh/m²a                     |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1998                             |
| Erstellungsdatum           | Ausgestellt ab dem<br>01.05.2014 |
| Energieeffizienzklasse     | B                                |
| Primärenergieträger        | GAS                              |



## Sonstiges

Unser gesamtes Immobilienangebot können Sie unter [www.immobilien-bart.de](http://www.immobilien-bart.de) einsehen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Für einen unverbindlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen nach vorheriger Terminabsprache gerne zur Verfügung. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Anfragen nur bearbeiten, wenn uns der vollständige Name, die Postanschrift und eine Rufnummer mitgeteilt wird. Ihre Daten werden selbstverständlich streng vertraulich und nur für diese Anfrage verwendet.

Sie möchten diese Immobilie finanzieren?

Vereinbaren Sie mit uns einen Beratungstermin, natürlich kostenfrei und unverbindlich. Aus einem Pool von 100 Banken finden wir, auch für Sie, die passende Finanzierung!

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis und ist verdient und fällig mit der notariellen Beurkundung.

Haftungsvorbehalt: Sämtliche Angaben erhielten wir vom Eigentümer und geben diese ohne Haftung weiter.





Wohnzimmer



Büro/Schlafzimmer EG



Küche EG



Küche EG



Badezimmer EG



Schlafzimmer mit Einbauschränken OG



Schlafzimmer OG



Ankleidezimmer/Schlafzimmer OG



Badezimmer OG



Badezimmer OG



Rückansicht



sonnige Terrasse mit Zugang zur Garage

## Anbieter

Immobilien Bart GmbH  
Zur Moselbrücke 3a  
66706 Perl-Nennig

Zentrale

Fax

E-Mail

Webseite

06867 56 10 333

06866 910 10 24

[immo@immobilien-bart.de](mailto:immo@immobilien-bart.de)

<https://www.immobilien-bart.de/>