

# EINFAMILIENHAUS MIT PFERDEHALTUNG AM HIRBACHER SEE, HOLVING/FR

## Preise & Kosten

|           |           |
|-----------|-----------|
| Kaufpreis | 290.000 € |
| Garagen   | 2         |



## Objektbeschreibung

Das ansprechende Haus von 1937 mit einer Wohnfläche von 208m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von 5343m<sup>2</sup> befindet sich im idyllischen Holving, am Hirbacher Weihers.

Durch aufwendige Renovierungsarbeiten befindet sich das Anwesen in einem sehr guten Zustand. Die überaus geschmackvollen Räume beeindrucken mit hohen Decken, hochwertigem Parkett und vielen weiteren Details.

Pferde- und oder Hühnerhaltung sind möglich!

Über das wunderschöne Entree im Erdgeschoss gelangt man in das helle Wohnzimmer mit angrenzender Küche + Esszimmer + Vorratsraum und Zugang zur Terrasse mit Garten, zusätzlich ergänzt ein Büro das Erdgeschoss.

Das Obergeschoss teilt sich auf in 4 Schlafzimmer, dem Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche, Wanne und WC, direkt dahinter befinden sich eine neu angebaute Räumlichkeit mit Anschluss für Whirlpool und Sauna.

Das Dachgeschoss mit ca. 150 m<sup>2</sup> wurde komplett ausgebaut und dient nun als behaglich, eleganter Schlafraum mit begehrter Ankleide.

## Angaben zur Immobilie

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| Wohnfläche           | 210 m²       |
| Nutzfläche           | 200 m²       |
| Grundstücksfläche    | 5.343 m²     |
| Anzahl Zimmer        | 9            |
| Anzahl Schlafzimmer  | 6            |
| Anzahl Badezimmer    | 1            |
| Anzahl separate WCs  | 2            |
| Stellplätze          | 2            |
| Anzahl Balkone       | 1            |
| Anzahl Terrassen     | 1            |
| Baujahr              | 1955         |
| Zustand des Objektes | Modernisiert |
| Verfügbar ab         | sofort       |



Über den Balkon erreichen Sie die Terrasse in Südwest Richtung und den riesigen Garten, welcher teilweise auch als Bauland genutzt werden könnte. Pferde- und Hühnerhaltung sind hier möglich. Der direkt dahinter liegende Hirbacher Weiher bietet einen hohen Freizeitwert. Unser Gesamtangebot an Immobilien finden Sie im Internet unter <https://grossrosseln.eraimmobilien.de>.

## Ausstattung

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| Ausstattungsqualität | Standard       |
| heizungsart          | Zentralheizung |
| befeuerung           | Öl, Gas        |
| Kabel / Sat- TV      | Ja             |
| Gäste-WC             | Ja             |



## Lage

Mit einer Fläche von 56 Hektar bietet der Hirbacher See in der Nähe von Rémering-lès-Puttelange, von April bis Oktober das ganze Jahr über viele Möglichkeiten zur Erholung im Freien und zum Zelten. Sie können Wassersport Aktivitäten wie Segeln, Windsurfen und Tretbootfahren ausüben. Darüber hinaus wird das Baden im Juli und August überwacht. Eine Angelschule und verschiedene Veranstaltungen wie das Nachtangeln zwischen März und November ermöglichen es Enthusiasten und Anfängern, diese Freizeit zu erlernen. Die walddreiche Umgebung lädt zum Mountainbiken und Wandern ein. Besonders der Stockweiher ist nur rund 29 Kilometer entfernt und dank zahlreicher Freizeitangebote und einer Vielzahl von möglichen Aktivitäten eine lohnende Alternative..

## Energieausweis

|                            |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| Gebäudeart                 | Wohnimmobilie                    |
| Energieausweis Art         | Bedarf                           |
| Gültig bis                 | 2030-10-16                       |
| Endenergiebedarf           | 330.00                           |
| Warmwasser enthalten       | Ja                               |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1955                             |
| Erstellungsdatum           | Ausgestellt ab dem<br>01.05.2014 |
| Energieeffizienzklasse     | E                                |
| Primärenergieträger        | OEL                              |



## Ausstattung

Küche inkl.,  
Fenster doppelt verglast,  
Rollläden elektrisch,  
Parkettböden,  
Dach neu,  
Dämmung neu,  
Zaun neu,  
Öl Zentralheizung,  
Brunnen,  
Glasfaser,  
Pferdehaltung möglich,

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.



## 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) !

Einkommenssteuerekalkulation 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!

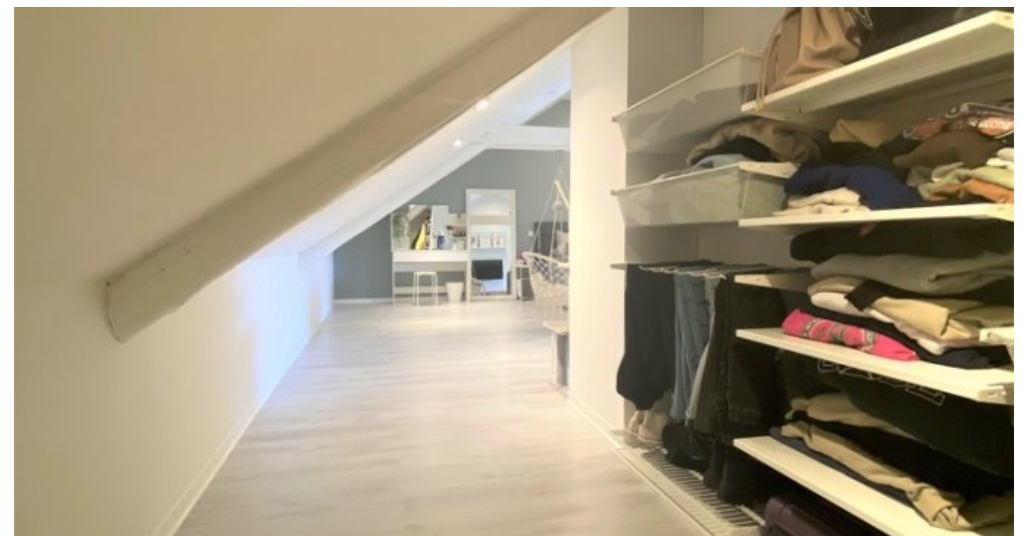
-----  
Für den Verkauf in Frankreich sind wir im Besitz einer Profi Karte inkl. einer französischen MwSt.!

Unsere Büros befinden sich in 66352 Großrosseln und 57600 Forbach!

Unser Service macht den Unterschied!.











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

## Anbieter

ERA Immobilien Nas  
Torstraße  
66663 Merzig

Zentrale  
E-Mail

016091447886  
[t.brunner@eraimmobilien.de](mailto:t.brunner@eraimmobilien.de)