

# Saniertes Einfamilienhaus mit Garten in Grenznähe zu Luxemburg

## Preise & Kosten

|                |  |
|----------------|--|
| Käufercourtage | 3,57 % Käuferprovision inkl.<br>der gesetzlichen MwSt. |
| Kaufpreis      | 289.000 €  |
| Freiplätze     | 1  |
| Garagen        | 1  |



## Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus in Freudenburg, ursprünglich aus dem Jahr 1900, wurde zwischen 2021 und 2024 umfassend saniert und auf den neuesten Stand gebracht. Auf einem ca. 350 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet die Immobilie eine Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup>, inklusive eines ausgebauten Dachgeschosses. Zusätzlich gehört ein Garten sowie eine Garage zur Immobilie.

Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiges Wohnzimmer, eine moderne Küche (inklusive) mit Zugang zur überdachten Terrasse und zum Garten sowie ein Gäste-WC mit Dusche. Das Obergeschoss umfasst ein Elternschlafzimmer mit Ankleide und Zugang zur Terrasse, zwei Kinderzimmer und ein Badezimmer mit begehbarer Dusche.

Das ausgebauete Dachgeschoss mit ca. 70 m<sup>2</sup> bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, wie zum Beispiel als Wohn-/Schlafbereich oder Gästezimmer. Es umfasst zudem ein weiteres Badezimmer mit Dusche und WC sowie einen Hauswirtschaftsraum.

Das Haus wurde in den letzten Jahren komplett saniert, dabei wurden das Dach (2024), die Elektrik (2021-2024), die Heizung (2021), alle Fenster (2022) sowie die Bodenbeläge (Fliesen und Vinyl 2024) erneuert.

## Angaben zur Immobilie

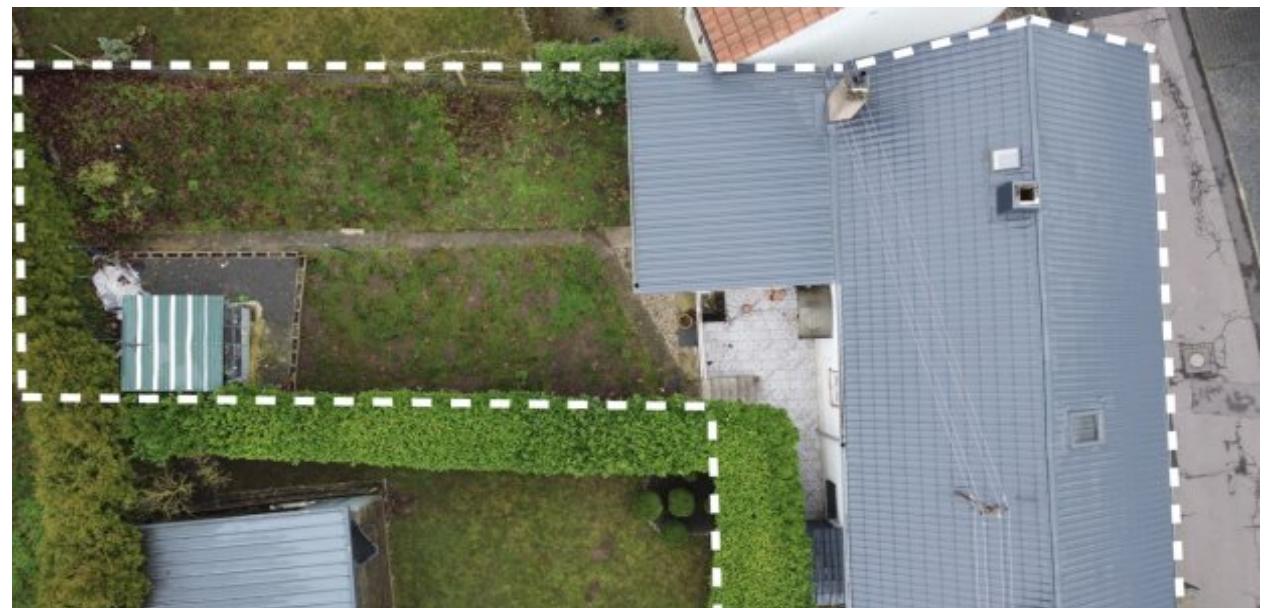
|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Wohnfläche           | 200 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche    | 354 m <sup>2</sup> |
| Anzahl Zimmer        | 7                  |
| Anzahl Schlafzimmer  | 4                  |
| Anzahl Badezimmer    | 3                  |
| Stellplätze          | 2                  |
| Anzahl Terrassen     | 2                  |
| Baujahr              | 1900               |
| Zustand des Objektes | Teil-/Vollsaniert  |



Lediglich kleinere Ausbesserungen sind noch erforderlich, die das Gesamtbild aber nicht trüben.

## Ausstattung

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| Ausstattungsqualität | Standard       |
| heizungsart          | Zentralheizung |
| befeuerung           | Öl             |
| Unterkellert         | teils          |



## Lage

Freudenburg, idyllisch am Rande des Naturparks Saar-Hunsrück gelegen, bietet eine ruhige, naturnahe Umgebung und gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an die Region. Der Ort gehört zur Verbandsgemeinde Saarburg-Kell im Landkreis Trier-Saarburg und profitiert von einer guten Infrastruktur für den täglichen Bedarf.

Dank der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind die umliegenden Städte und Gemeinden problemlos erreichbar. Die grenznahe Lage zu Luxemburg (ca. 15 Minuten entfernt) macht den Standort auch für Pendler besonders attraktiv. Der grenzüberschreitende SaarLuxBus verbindet Freudenburg mit den Nachbarorten Orscholz, Saarburg und Nennig, sodass die Nähe zu Luxemburg und anderen internationalen Zielen hervorragend genutzt werden kann.

In der nahegelegenen Stadt Saarburg stehen Ihnen alle Schularten, ein gut ausgebautes Gesundheitswesen sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung.

Entfernungen:

11 km bis Saarburg

32 km bis Trier

15 km bis Remich/Schengen (Luxemburg)

37 km bis Kirchberg (Luxemburg).



## Ausstattung

Heizung: 2024 erneuert

Fenster: Doppelverglaste Kunststofffenster (2022)

Küche: Voll ausgestattete Einbauküche (inklusive)

Böden: Fliesen und Vinyl (2024)

Bäder: Drei moderne Bäder, alle 2024 saniert

Dach: Neu eingedeckt und gedämmmt (2024)

Wasserleitungen: Erneuert 2024

Terrasse: Überdacht, 2024

Garten: Vorhanden

Garage: Vorhanden.



## Sonstiges

Energieausweis in Bearbeitung

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder haben Fragen zur Finanzierung?

Sprechen Sie uns an – wir beraten Sie gerne persönlich..



Wohnzimmer



Küche



Küche



Haus-Eingang



Badezimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Flur



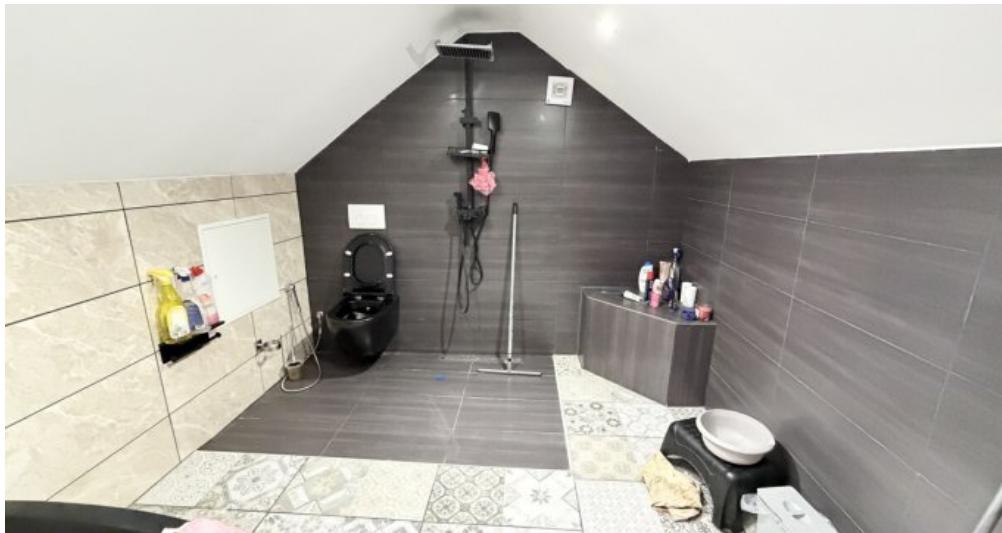
Überdachte Terrasse



Gartenansicht



Dach-Galerie



Bad-Dachgeschoss



Zimmer



Flur



Bad\_EG



Seitenansicht



Seitenansicht



Elektrik



Heizung



Gewölbekeller



Hausansicht

## Anbieter

ERA Immobilien Nas  
Torstraße  
66663 Merzig

Zentrale  
E-Mail

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