

# KEINE VERMITTLUNGSGEBÜHREN ! EIN-, BIS ZWEIFAMILIENHAUS, RUHIGE LAGE, PETITE-ROSSELLE/FR, NÄHE SB

## Preise & Kosten

Kaufpreis	238.900 €
Garagen	1



## Objektbeschreibung

Dieses modernisierte Ein,- bis Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1950 befindet sich in einer ruhigen Nebenstraße von Petite-Rosselle/FR und verfügt über eine Wohnfläche von 173m<sup>2</sup> und eine Grundstücksgröße von 369m<sup>2</sup>.

Im EG erreichen Sie über den praktischen Flur den hellen Wohn-, Essbereich mit moderner, hochwertiger Küche und das Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, Waschbecken und WC.

Im ersten OG befinden sich ein offenes Büro, ein Schlafzimmer und Ankleideraum sowie ein weiteres Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, Waschbecken und WC (WC muss neu installiert werden).

Im zweiten OG finden Sie einen offenen Freizeitraum und 3 Schlafzimmer mit Schrägen, alle Velux Fenster wurden mit Sonnenschutzrollo von innen versehen.

Das UG verfügt über eine großzügige Küche mit Sitzbereich und Zugang zum Garten, ein zusätzlich ausgebautes Zimmer und ein Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC. Des Weiteren finden Sie hier die Waschküche/Heizungsraum mit Abstellbereich sowie einen Kellerraum mit Zugang zum Garten.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	173 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	80 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	369 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl separate WCs	2
Stellplätze	1
Einliegerwohnung	Ja
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1950
Zustand des Objektes	Modernisiert
Verfügbar ab	sofort



Die separate Garage für einen PKW direkt neben dem Haus, verfügt über einen weiteren Abstellraum welcher vom Garten aus begehbar ist, ein zusätzlicher Stellplatz vor dem Haus runden dieses Angebot ab.

Unser Gesamtangebot an Immobilien finden Sie im Internet unter  
<https://grossrosseln.eraimmobilien.de>.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Gehoben
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Gas
Klimatisiert	Ja
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



## Lage

Diese Immobilie befindet sich in einer Nebenstraße in Petite-Rosselle/FR unweit der Grenze. Geschäfte des täglichen Bedarfs (Lidl, Aldi, Rewe, dm, Rossmann, Bäckerei, usw.) sowie Bushaltestellen und die Grenze nach Großrosseln befinden sich in direkter Nähe.

Das regionale Zentrum Forbach erreichen Sie in wenigen Minuten, die saarländische Landeshauptstadt Saarbrücken in etwa 15 Minuten..

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2035-06-01
Endenergiebedarf	127.00
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	1950
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	C
Primärenergieträger	GAS



## Ausstattung

hochwertige Küche inkl. - 2010 + 2019 Erweiterungen,  
Velux Fenster mit Sonnenschutzrollen von innen,  
Fenster doppelt verglast von 2014 und 2019,  
3 Badezimmer - eines davon von 2019,  
Ausstattung mit Fliesen und Laminat im gesamten Haus,  
Elektrik 2014,  
Dach + Dämmung 2007,  
komplettes Kellergeschoss erneuert 2019,  
Garage für einen PKW,  
Gas-Zentralheizung,  
Stein-Grillkamin,  
neue Terrassenüberdachung,  
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) !

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!

In Frankreich gilt das Besteller Prinzip:

d.



Käufer bezahlen bei uns keine Courtage!  
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)