

## GRENZNÄHE: JUNGES, 288 M<sup>2</sup> WOHNHAUS IN TOP WOHNLAGE!

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	434.800 €
Freiplätze	4



### Objektbeschreibung

#### GRENZNÄHE LUXEMBURG: TÜNSDORF

Dieses großzügige Zweifamilienhaus in ruhiger Wohnlage in Tünsdorf aus dem Baujahr 1998 ist mit seinen 288 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem modernen Grundriss ideal für das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach. Über Erd- und Obergeschoss erstreckt sich die Hauptwohnung mit insgesamt 5 Schlafzimmern, die durch ein durchdachtes Raumkonzept, einen sonnigen Balkon mit Wendeltreppe zum Garten und helle, modern gestaltete Wohnräume besticht. Im Untergeschoss befinden sich zwei Kellerräume und ein Ausgang zum Garten sowie eine attraktive zusätzliche Einliegerwohnung mit großem Koch-/Ess-/Wohnbereich, Schlafzimmer und Bad. Diese Einheit verfügt zudem über eine Terrasse und ist ideal für erwachsene Kinder oder Großeltern geeignet.

Der Garten bietet Platz für Gestaltungsideen, Spielmöglichkeiten und Erholung. Abgerundet wird das Angebot durch zusätzliche Stellplätze direkt vor dem Haus. In den letzten Jahren wurde umfangreich renoviert, wodurch sich modernes Wohngefühl mit gewohnter Funktionalität verbindet.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	288 m²
Grundstücksfläche	643 m²
Anzahl Zimmer	9
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separate WCs	1
Stellplätze	4
Einliegerwohnung	Ja
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1998



Die Raumaufteilung ist wie folgt:

Untergeschoss:

Einliegerwohnung mit Flur, Wohnen / Essen / Kochen mit Zugang zur Terrasse, Schlafzimmer und Bad; zusätzlich 2 Kellerräume

Erdgeschoss:

Diele, Gäste WC, große Wohnküche, Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, Schlafzimmer mit angrenzendem Bad

Obergeschoss:

Flur, 4 Schlafzimmer.

## Ausstattung

Boden	Fliesen, Teppich, Laminat
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Pellets
Unterkellert	Ja



## Lage

"Tünsdorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Mettlach im Landkreis Merzig-Wadern (Saarland). Der Ort hat eine idyllischer Lage und verfügt über eine intakte Infrastruktur, die gleichermaßen günstig ist für Beruf und Familie mit Kinder. Ein Kindergarten befindet sich im Ortskern. Die Autobahnanbindung Richtung Saarbrücken und Luxemburg ist in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Der Ort Orscholz liegt ca. 5 Fahrminuten entfernt und weist sich mit einer intakten Infrastruktur wie z.B. Einkaufsmärkten, Grund- und weiterführender Schule, Ärzte, Apotheke u.a. aus.

Zahlreiche Wanderwege in und um Tünsdorf laden zu Wanderungen und Spaziergängen ein. Ein reges Vereinsleben rundet das Angebot ab. Luxemburg Kirchberg erreichen Sie in rund 40 Minuten."

14 km bis L-Schengen

16 km bis D-Merzig

22 km bis D-Saarburg

55 km bis L-Kirchberg.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2034-03-03
Energieverbrauchskennwert	113.5kWh/m²a
Baujahr lt. Energieausweis	1998
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	PELLET



## Ausstattung

Die Böden sind mit Fliesen, Laminat und Teppichboden belegt.  
Die Heizung erfolgt durch eine Pellet-Zentralheizung.

Highlights der Immobilie:

- Pellet-Heizung
- schöne Gestaltung der Räume
- viel Platz
- Einliegerwohnung
- 6 Schlafzimmer
- im Obergeschoss ist ein Bad vorgerichtet
- naturnahe Lage
- pflegeleichter Garten
- 4 Stellplätze.



## Sonstiges

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







Badezimmer



GästeWC



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG





Balkon



Pool



Gartenansicht u. Terrasse



## 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/>