

# WOHNHAUS MIT 458 M<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE IN LOSHEIM-HAUSBACH

## Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. MwSt
Kaufpreis	747.800 €
Freiplätze	5
Garagen	3



## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Wohnhaus bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und vereint Komfort, Ruhe und eine hervorragende Lage. Es befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück von 1.182 m<sup>2</sup> und wurde bislang innerhalb einer Familie genutzt. Das Haus umfasst insgesamt 4 bis 5 abgeschlossene Wohneinheiten, die sich sowohl für die Nutzung als Mehrgenerationenhaus, als auch für eine Aufteilung in einzelne Wohnungen eignet.

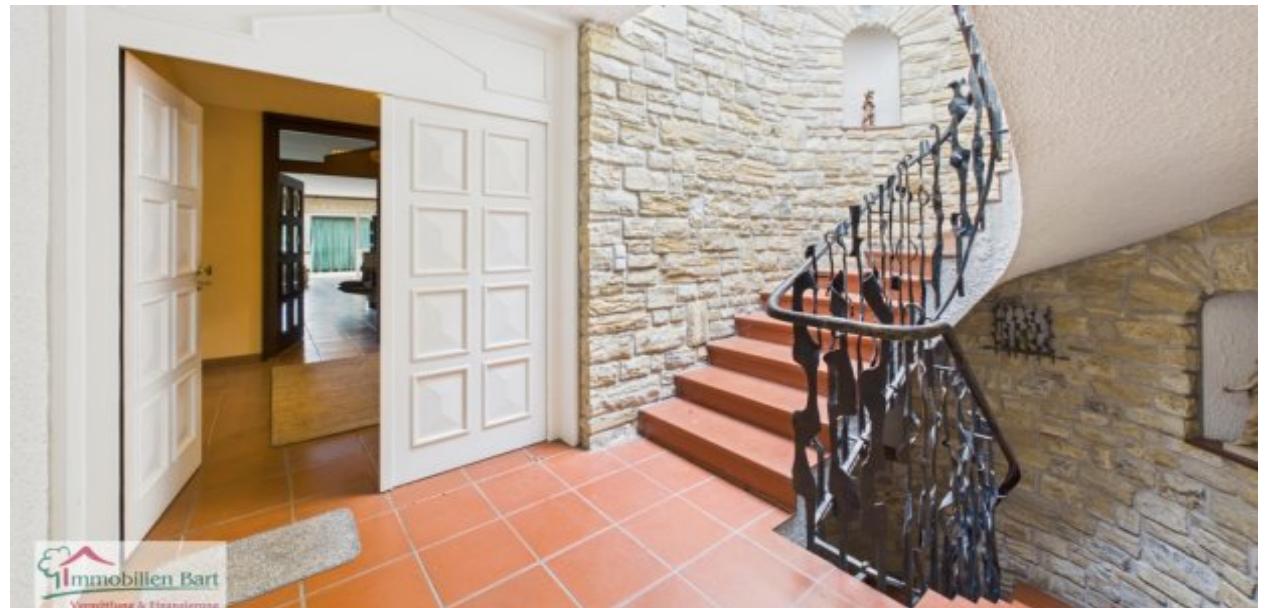
Ein besonderes Highlight ist der Wellnessbereich im zweiten Untergeschoss, der mit Sauna, Solarium, Dusche, Badewanne sowie einer Dampfdusche ausgestattet ist und somit Entspannung auf höchstem Niveau ermöglicht.

Zusätzlich sorgen in drei der Wohnungen gemütliche Kamine für ein behagliches Wohngefühl und laden zu entspannten Stunden ein.

Die Immobilie liegt in einer ruhigen und gepflegten Umgebung, ideal für Familien oder Menschen, die ein entspanntes Wohnumfeld schätzen. Durch die großzügige Grundstücksgröße bietet sich zudem viel Platz für Garten, Freizeit und individuelle Gestaltung.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	458,07 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	241,90 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.182 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	11
Anzahl Schlafzimmer	7
Anzahl Badezimmer	6
Anzahl separate WCs	2
Stellplätze	8
Anzahl Balkone	6
Anzahl Terrassen	3
Baujahr	1988



### Untergeschoss:

Treppenhaus, Diele, Flur, Waschküche mit Zugang zum Garten, Heizungsraum, Abstellraum, Zimmer

#### 1. Wohnung:

Essbereich mit offener Küche, Wohnzimmer mit Zugang zum Wintergarten, Flur, Badezimmer, Schlafzimmer mit Zugang zum Wintergarten

#### 2. Wohnung:

Flur, Abstellraum, Badezimmer, Schlafzimmer, Wohn-Essbereich mit offener Küche und Zugang zum Wintergarten

#### 2. Untergeschoss:

Treppenhaus, WC, Lounge mit Zugang zum Garten und mit angrenzendem Wellnessbereich (Badezimmer mit Dampfdusche, Badewanne, Dusche, Sauna, Solarium), Küche, Keller.

## Ausstattung

Boden	Fliesen
heizungsart	Zentralheizung, Fussbodenheizung
befeuerung	Öl
Unterkellert	Ja



## Lage

Hausbach ist einer von zwölf Ortsteilen der Gemeinde Losheim am See im saarländischen Landkreis Merzig-Wadern. Idyllisch und ländlich gelegen, anliegend an schöne Spazier- und Wanderwege. Losheim ist in ca. 8 Fahrminuten zu erreichen.

Die Gemeinde Losheim am See mit dem Freizeitzentrum Stausee liegt idyllisch in landschaftlich reizvoller Lage. Dort befinden sich Schulen, Kindergarten, Ärzte, Apotheken, Restaurants und Eisdiele. Geschäfte für den täglichen Bedarf und größere Einkaufsmärkte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Autobahnanbindungen Saarbrücken-Luxemburg befinden sich in ca. 15 Fahrminuten entfernt.

07 km bis D-Losheim  
12 km bis D-Mettlach  
32 km bis L-Remich  
55 km bis L- Kirchberg.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2033-08-08
Endenergiebedarf	105.40
Baujahr lt. Energieausweis	1988
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	OEL



## Ausstattung

Die Böden sind mit Fliesen belegt.

Die Beheizung erfolgt durch eine Öl Zentralheizung und einer Fußbodenheizung.

Besonderheiten:

- großzügiges Grundstück mit 1.182 m<sup>2</sup>
- 4-5 abgeschlossene Einheiten, ideal für Mehrgenerationen oder als Kapitalanlage
- die Einheit im 2. UG kann zu einer weiteren abgeschlossenen Wohnung umgebaut werden
- Wellnessbereich mit Sauna, Solarium, Dampfdusche, Badewanne und Dusche
- drei Wohnungen mit Kamin für eine gemütliche Atmosphäre
- ruhige Wohnlage mit viel Privatsphäre
- vielfältige Nutzungsmöglichkeiten durch flexible Grundrissgestaltung
- 6 Balkone und 3 Terrassen.



## Sonstiges

Unser gesamtes Immobilienangebot können Sie unter [www.immobiliens-bart.de](http://www.immobiliens-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 Whg im EG



Wintergarten Whg im EG



Treppenhaus Whg im DG



Küche Whg im DG



Essbereich Whg im DG



Wohnbereich Whg im DG



Wintergarten Whg im DG



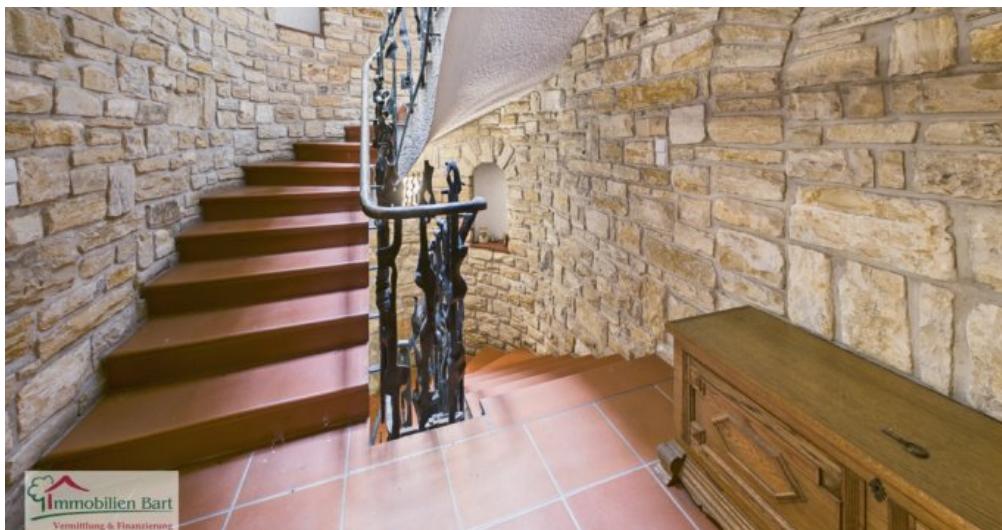
Dachterrasse



Schlafzimmer Whg im DG



Badezimmer Whg im DG



Treppenhaus im 1. UG



Essbereich 1. Whg im 1. UG



Wintergarten im 1. UG



Schlafzimmer 1. Whg im 1 UG



Badezimmer 1. Whg im 1. UG



Wohnbereich 2. Whg im 1. UG



Badezimmer 2. Whg im 1. UG



Treppenhaus im 2. UG



Lounge im 2. UG



Wellnessbereich mit Dampfdusche



Sauna



Küche im 2. UG



Aussicht

## Anbieter

Immobilien Bart GmbH  
Zur Moselbrücke 3a  
66706 Perl-Nennig

Zentrale 06867 56 10 333  
Fax 06866 910 10 24  
E-Mail [immo@immobilien-bart.de](mailto:immo@immobilien-bart.de)  
Webseite <https://www.immobilien-bart.de/>