

## KEINE VERMITTLUNGSGEBÜHREN-EINFAMILIENHAUS MIT PFERDEHALTUNG, NEUFGRANGE/FR, NÄHE SB

### Preise & Kosten

Käufercourtage	PROVISIONSFREI
Kaufpreis	399.000 €
Garagen	2



### Objektbeschreibung

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus aus dem Jahr 1979 ermöglicht das Wohnen im Grünen und den Traum von Pferdehaltung. Das Anwesen verfügt über eine Wohnfläche von 146m<sup>2</sup> sowie eine Grundstücksgröße von 18.800m<sup>2</sup> und befindet sich in traumhaft, ruhiger Wohnlage von Neufgrange/FR. Über den großzügigen, grünen Einfahrtsweg mit Magnolienbaum erreichen Sie den Eingang des Anwesens. Im EG finden Sie den raffiniert geschnittenen Essbereich, über einige Stufen gelangen Sie zum unteren Wohnbereich mit offener Galerie, Holzkamin und direktem Zugang zur Terrasse mit Garten, die Galerie kann als Büro oder Freizeitfläche genutzt werden. Die Küche mit Sitzecke und das Schlafzimmer mit Einbauschränk profitieren ebenfalls vom direkten Zugang zur Terrasse. Des Weiteren finden Sie hier ein zeitentsprechendes Badezimmer mit Doppelwaschbecken, WC und großer, ebenerdiger Dusche, sowie ein weiteres Schlafzimmer/Büro. Im OG befinden sich ein zusätzliches, modernes Badezimmer mit Duschwanne, Waschbecken und WC, sowie 3 Schlafzimmer mit diversen Einbauschränken, eines davon mit Zugang zum Balkon.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	146 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	50 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	196 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	18.800 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separate WCs	2
Stellplätze	2
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1979
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	SOFORT



Auf der weitläufigen Terrasse mit separatem, überdachtem Sitzbereich und der angrenzenden Grünfläche sind Ihrer Gartengestaltung keine Grenzen gesetzt. Vor dem Haus befinden sich die Scheune mit 2 Garagen, einem Abstellraum und 2 Pferdeboxen mit Wasseranschluss, der großzügige Scheunenboden dient zur Heulagerung. Sofort dahinter beginnt die immense Weidefläche, ein abgetrennter Gemüsegarten mit abschließbarem Tor, runden dieses Angebot ab.

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

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Kamin	Ja
heizungsart	Zentralheizung
befuerung	Öl, Gas
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



## Lage

Diese Immobilie befindet sich in Neufgrange, in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend mit überwiegend Einfamilienhausbebauung. Die direkte Umgebung ist geprägt von wenig Verkehr und viel Grün.

Neufgrange liegt im Einzugsbereich der Stadt Sarreguemines, die in wenigen Minuten erreichbar ist und eine ausgezeichnete Infrastruktur bietet. Hier finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen.

Ein besonderer Vorteil der Lage ist die Nähe zur Landeshauptstadt des Saarlandes, Saarbrücken, die in ca. 15–20 Minuten mit dem Auto erreichbar ist.

Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen sind sowohl die umliegenden Gemeinden als auch die Autobahnen schnell erreichbar. Zudem besteht eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr in Richtung Sarreguemines und Saarbrücken.

Die naturnahe Lage bietet einen hohen Freizeitwert. Spazier- und Radwege sowie Waldflächen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2035-12-17
Endenergiebedarf	216.00
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	1979
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	E
Primärenergieträger	OEL



## Ausstattung

Küche inkl.,  
 Holzkamin,  
 Alarmanlage,  
 Fenster doppelt verglast v. 2004,  
 Klappläden,  
 Öl-Zentralheizung v. Viessmann,  
 drei Öltanks à 1400L,  
 Doppelgarage,  
 2 Pferdeboxen mit Wasseranschluss,  
 Scheunenboden zur Heulagerung,  
 Gemüsegarten,  
 Baumbestand: u.a. Kastanie, Birke, Buche, Magnolie, Mirabelle, Apfel,  
 immense Weidefläche,  
 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

Ihre Traumimmobilie in Deutschland oder Frankreich – mit 100% Garantie.

Als offizieller ERA-Partner im Saarland begleiten wir Sie rundum – kompetent, zuverlässig und deutschsprachig.

Unsere Rundum-Vorteile für Käufer:

- Individuelle Finanzierungsberatung in Deutschland oder Frankreich – auf Deutsch, verständlich und transparent.
- Kaufvorvertrag – notariell betreut durch deutschsprachigen Notar.
- Anmeldung bei Strom-, Wasser- und Gasversorgern.
- Kostenvoranschläge & Renovierungen – für Schönheitsreparaturen oder individuelle Umbauten Ihrer neuen Immobilie.
- Renovierungen direkt durch unsere erfahrenen Vertragspartner – stressfrei und professionell umgesetzt.

Optionale Premium-Dienstleistungen (gegen Gebühr):

- Einkommenssteuernkalkulation – für volle Transparenz Ihrer Sparvorteile als Immobilienbesitzer.
- Behördenanmeldungen in Frankreich – wir erledigen den Papierkram für Sie.



Unsere Leistungen beim Immobilienverkauf in Frankreich:

- Professionelle Betreuung dank Profi-Karte inkl. französischer Mehrwertsteuer.
- Standorte direkt an der Grenze: Großrosseln (D-66352) und Forbach (F-57600).
- Bestellerprinzip in Frankreich: Für Käufer fallen keine Courtagekosten an.

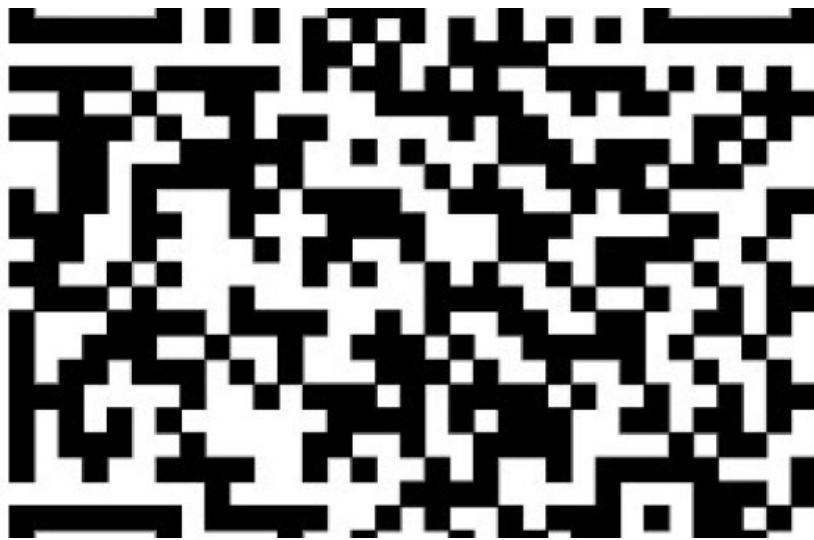
Mit unserem Service wird Immobilienkauf und -verkauf in Frankreich zum entspannten Erlebnis!.











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

## Anbieter

ERA Immobilien Nas  
Torstraße  
66663 Merzig

Zentrale  
E-Mail

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