

## Stilvoller Neubau – Moderne Eigentumswohnung mit hochwertigem Wohnkomfort

### Preise & Kosten

Kaufpreis	285.500 €
Anzahl Freiplatz	1
Anzahl Garage	1



### Objektbeschreibung

Diese barrierefreie Neubauimmobilie umfasst insgesamt nur sechs Wohneinheiten und bietet somit ein ruhiges und exklusives Wohnumfeld. Bei der hier angebotenen Einheit handelt es sich um eine Wohnung im 1. Obergeschoss (Wohnung 3).

Alle Wohnungen überzeugen durch durchdachte Grundrisse, die selbst gehobenen Ansprüchen an Raumaufteilung und Wohnkomfort gerecht werden. Großzügige Wohn- und Essbereiche, Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen sowie die Verwendung hochwertiger Materialien schaffen eine stilvolle Wohnatmosphäre.

Die Immobilie erfüllt den energieeffizienten KfW-55-Standard und wird umweltfreundlich über eine moderne Luft-Wärmepumpe beheizt. Ein barrierefreier Zugang ist dank eines komfortablen Aufzugs gewährleistet und unterstreicht den hohen Anspruch an modernem Wohnkomfort.

Exklusive Bodenbeläge und hochwertige Sanitärausstattungen renommierter Marken wie Villeroy & Boch und Hansgrohe tragen zum gehobenen Wohngefühl bei. Dreifach verglaste Fenster sorgen zudem für exzellenten Schallschutz und eine optimale Energieeinsparung.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	76,54 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Stellplätze	2
Anzahl Balkone	1



Abstellraum sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradraum im Erdgeschoss stehen zusätzlich zur Verfügung. Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Balkon, der zusätzlichen Wohnwert schafft und zum Verweilen im Freien einlädt. Ein Außen- oder Garagenstellplatz kann optional erworben werden. Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – diese Immobilie bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ein weiterer Vorteil: Der Erwerb erfolgt provisionsfrei. Weitere aktuelle Angebote finden Sie auf unserer Webseite: [www.schäferimmo.de](http://www.schäferimmo.de).

## Ausstattung

Heizungsart	Fussbodenheizung
Befuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Aufzug	Personenaufzug
Barrierefrei	Ja



## Lage

Niederlosheim ist ein Ortsteil von Losheim am See, im Landkreis Merzig-Wadern. Umgeben von einer schönen Landschaft, bietet Niederlosheim eine Mischung aus ländlicher aber dennoch zentraler Lage. Die Verkehrsanbindung ist durchaus komfortabel. Über die nahe gelegenen Autobahnen A1 und A8 sowie die Bundesstraße B268 ist eine schnelle Anbindung an umliegende Städte durchaus gegeben. Zudem ist die Nähe zu Rheinland-Pfalz, Frankreich als auch Luxemburg zu erwähnen. Niederlosheim überzeugt zudem mit einer guten Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten sind umliegend vorhanden und bieten eine hohe Lebensqualität für Familien und Berufstätige.

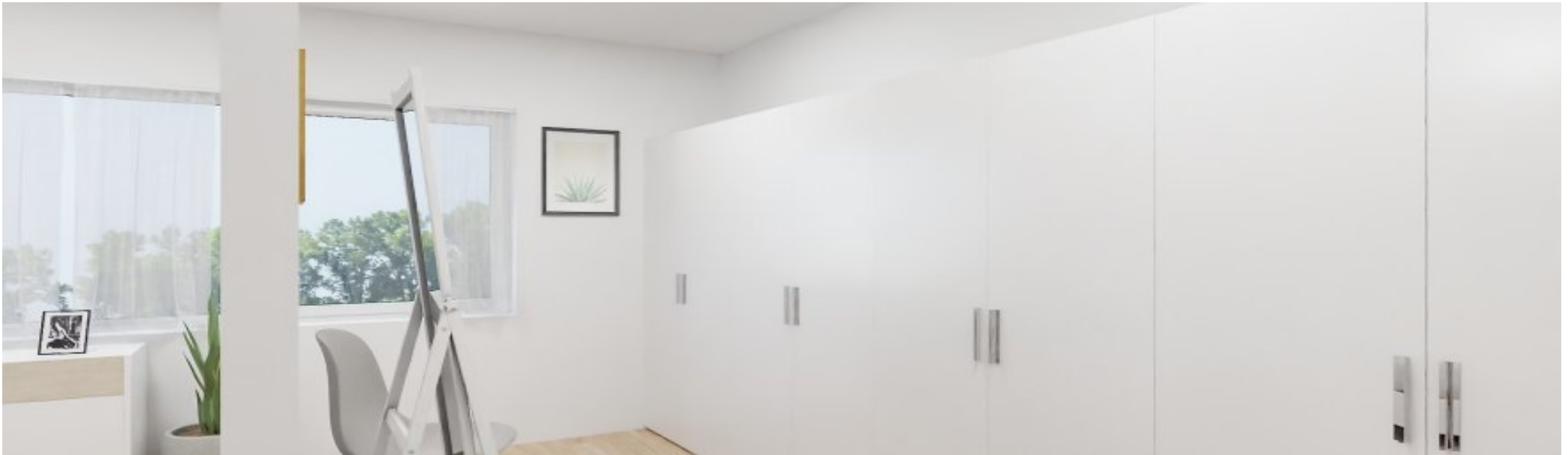
Die Lage am Losheimer See, einem der schönsten Stauseen Deutschlands, prägt das Ortsbild maßgeblich. Mit seinem klaren Wasser und den umliegenden Wäldern ist der See ein beliebtes Ausflugsziel für Erholungssuchende und Wassersportler gleichermaßen. Niederlosheim profitiert somit von einer einzigartigen Naherholungslandschaft direkt vor der Haustür.



- 3,5 km  
- Weiskirchen: ca. 8,5 km  
- Wadern: ca. 12,5 km  
- Schmelz: ca. 13,5 km  
- Merzig: ca. 16,0 km  
- Französische Grenze: ca. 23,0 km  
- Saarburg (Rheinland-Pfalz): ca. 27,0 km  
- Remich (Luxemburg): ca. 39,5 km.



## Ausstattung



## Sonstiges

Provisionshinweis:

Die angebotene Neubauwohnung ist für den Käufer provisionsfrei.

Besichtigungstermine:

Gerne stellen wir auf Anfrage weitere Unterlagen zu diesem Objekt zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf, unter der Telefonnummer 06831 / 50 845 18 oder auch per Mail.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Haftungsausschluss:

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben sind vertraulich zu behandeln. Die Weitergabe an Dritte ist unzulässig. Die im Exposé enthaltenen Daten beruhen auf den, vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Unterlagen. Eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben wird nicht übernommen. Das Angebot ist freibleibend. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten..



6

## Anbieter

Schäfer Immobilien  
Bibelstraße 2  
66740 Saarlouis

Zentrale

06831-5084518

Fax

06831-5084520

E-Mail

[info@schaeferimmosaar.de](mailto:info@schaeferimmosaar.de)

Webseite

[www.schaeferimmo.de](http://www.schaeferimmo.de)