

## ALTERSGERECHTE WOHNUNG / SEPARATES WC / GROßER TIEFGARAGENSTELLPLATZ !

### Preise & Kosten

|                |                 |
|----------------|-----------------|
| Käufercourtage | 3,57 % inkl. Mw |
| Kaufpreis      | 349.800 €       |
| Tiefgaragen    | 1               |



### Objektbeschreibung

WOHNEN, WO ANDERE URLAUB MACHEN –

ATTRAKTIVE 3 ZIMMER - EIGENTUMSWOHNUNG IN ORSCHOLZ !

In einer der beliebtesten Lagen von Orscholz bieten wir diese ansprechende 3-Zimmer-Eigentumswohnung an – ruhig und naturnah. In wenigen Minuten erreichen Sie die umliegenden Waldwege, die zu entspannenden Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten einladen. Der weite Blick in die Natur sorgt dabei für ein besonderes Gefühl von Freiheit und Erholung.

Die Wohnung selbst überzeugt durch eine durchdachte und angenehme Raumaufteilung. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Küche ist mit einer modernen, hellen Einbauküche ausgestattet und führt direkt auf den charmanten „Frühstücksbalkon“. Das großzügige Wohnzimmer öffnet sich zum Hauptbalkon, von dem aus Sie ebenfalls den beruhigenden Blick ins Grüne genießen können.

Ein barrierefreies Bad mit ebenerdiger Dusche sowie ein zusätzliches Gäste-WC bieten hohen Wohnkomfort.

## Angaben zur Immobilie

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Wohnfläche          | 91,24 m <sup>2</sup> |
| Anzahl Zimmer       | 3                    |
| Anzahl Schlafzimmer | 2                    |
| Anzahl Badezimmer   | 1                    |
| Anzahl separate WCs | 1                    |
| Stellplätze         | 1                    |
| Anzahl Balkone      | 2                    |



### Zusätzliche Vorzüge der Umgebung:

In der Nähe finden regelmäßig kulturelle Veranstaltungen im Cloef-Atrium statt, ebenso findet sich ein schönes gastronomisches Angebot. Fußläufig erreichbar ist außerdem das Johannesbad Saarschleife. Ob als Eigenheim, sichere Kapitalanlage oder komfortabler Zweitwohnsitz: Diese Immobilie bietet Lebensqualität in einer Umgebung, die überzeugt.

### Aufteilung:

Wohn- / Esszimmer mit Zugang zum Balkon, Küche mit Einbauküche und Zugang zum Frühstücksbalkon, Diele, Garderobe, 2 Schlafzimmer, barrierefreies Bad, Technikammer, Gäste-WC.

## Ausstattung

|             |                        |
|-------------|------------------------|
| Boden       | Fliesen, Laminat       |
| heizungsart | Fussbodenheizung       |
| befeuerung  | Luft/Wasser Wärmepumpe |
| Aufzug      | Personenaufzug         |



## Lage

Der Kurort ORSCHOLZ ist der größte Ortsteil der Gemeinde Mettlach im Landkreis Merzig-Wadern. Der heilklimatische Luftkurort Orscholz ist bekannt durch die berühmte Cloef - mit dem einzigartigen Blick auf das Wahrzeichen des Saarlandes - die wunderschöne Saarschleife. Orscholz ist ein idealer Wohnort für Familien mit Kindern. Grundschule, Gesamt- und Gemeinschaftsschule, Kindergarten mit Kita sind vor Ort. Nicht zu vergessen, das bekannte Gesundheitszentrum Saarschleife und die sehr gute Infrastruktur. Grenznah zu L-Remich und L-Schengen.

**STÜNDLICHE BUSVERBINDUNGEN NACH LUXEMBURG MIT DEM SAAR-LUX-BUS.**

Zum Deutsch-Luxemburgischen Schengen-Lyzeum in Perl besteht eine Busverbindung. Die Autobahnverbindungen Luxemburg und Saarbrücken erreichen Sie in wenigen Fahrminuten.

17 km bis D-Saarburg

19 km bis D-Merzig

14 km bis L-Remich / Schengen

36 km bis L-Kirchberg.

## Energieausweis

|                            |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| Gebäudeart                 | Wohnimmobilie                    |
| Energieausweis Art         | Verbrauch                        |
| Gültig bis                 | 2029-07-11                       |
| Energieverbrauchskennwert  | 84.7kWh/m <sup>2</sup> a         |
| Baujahr lt. Energieausweis | 2012                             |
| Erstellungsdatum           | Ausgestellt ab dem<br>01.05.2014 |
| Energieeffizienzklasse     | C                                |
| Primärenergieträger        | ERDGAS_SCHWER                    |



## Ausstattung

Als Bodenbeläge wurden Vinyl, Laminat und Fliesen verwendet.  
 Die Beheizung erfolgt durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung.

Besonderheiten der Immobilie:

- Frühstücken mit der aufgehenden Sonne
- weiter Blick ins Grüne
- 2 Schlafzimmer
- separates WC
- Aufzug
- Keller
- großer Tiefgaragenstellplatz.



## Sonstiges

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





barrierefreies Bad



Schlafzimmer mit Blick ins Grüne



zweites Schlafzimmer



Balkon mit Aussicht zum Cloef-Atrium



Tiefgaragenstellplatz

## Was ist meine Immobilie wert?

Berechnen Sie jetzt kostenlos und unverbindlich  
online den Wert Ihrer Immobilie

Hier scannen!



Was ist meine Immobilie wert

## 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/>