

## OHNE VERMITTLUNGSGEBÜHREN-EINFAMILIENHAUS MIT POOL UND EINLIEGERWOHNUNG IN SARREGUEMINES/FR, NÄHE SB

### Preise & Kosten

Käufercourtage	PROVISIONSFREI
Kaufpreis	889.000 €
Garagen	2



### Objektbeschreibung

Dieses traumhafte Anwesen BJ 1955 wurde 2007 komplett saniert und befindet sich in ruhiger, gehobener Lage von Sarreguemines/FR. Es verfügt über eine Wohnfläche von 361m<sup>2</sup> sowie eine Grundstücksgröße von 3823m<sup>2</sup>.

Über ein elektrisches Tor gelangen Sie zum parkähnlich, angelegten Grundstück, der Haupteingang führt am eingelassenen Außenpool mit idyllischer Terrassengestaltung entlang.

Das fließende Raumkonzept wurde clever durchdacht, über die helle Diele erreicht man den modernen Wohn,-Essbereich mit Kamin(Holz), offener Küche und Zugang zur herrlich angelegten Terrasse mit Poolblick. Der gemütlich gestaltete Wintergarten bietet Erholungszeit mit Waldblick. Die offene Küche verfügt über einen zusätzlichen Sitzbereich und den Zugang zum Vorratsraum+ HWR, über einige Außenstufen gelangt man von hier zum hinteren Gartenbereich. Des Weiteren finden Sie hier ein separates WC mit Waschbecken, das Elternschlafzimmer mit En-Suite Badezimmer inkl.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	361 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	111 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	472 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	3.823 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	13
Anzahl Schlafzimmer	7
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl separate WCs	3
Stellplätze	2
Einliegerwohnung	Ja
Anzahl Balkone	2
Anzahl Terrassen	3
Baujahr	1955
Zustand des Objektes	Teil-/Vollsaniert
Verfügbar ab	nach Vereinbarung



Im OG finden Sie: 3 Schlafzimmer, eines davon mit Balkon/Poolblick, ein separates WC mit Waschbecken sowie ein Wellnessbadezimmer inkl. Jacuzzi, Dusche, Waschbecken und Zugang zum Balkon mit Waldblick. Der hintere Teil verfügt über einen hellen, als Galerie gestalteten Freizeitbereich mit Kamin(Holz), über einige Stufen gelangen Sie zum ausgebauten Dachgeschoss, welches als Kinderspieleparadies konzipiert wurde, zusätzlich verfügt dieser Bereich über 2 weitere Schlafzimmer. Im UG gelangen Sie zu den beiden Garagen für jeweils 1 PKW, hier befinden sich zudem der Heizungsraum mit WC+Zugang zum Garten, ein Abstellraum und die separate Einliegerwohnung. Diese verfügt über: Wohn-, Schlafbereich, Küche, Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC, sowie eine eigene Terrasse.

Der großzügige Garten erstreckt sich rund um das Objekt, er wurde wundervoll angelegt und bietet Platz für viele Außenaktivitäten, das Minigym. mit Poolblick runden dieses Angebot ab.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Gehoben
Kamin	Ja
heizungsart	Zentralheizung
befuehrung	Gas
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja
Wintergarten	Ja



## Lage

Dieses Objekt befindet sich im Quartier Neunkirch in Sarreguemines und ist nur 3 km von der deutschen Grenze (Rilchingen-Hanweiler) entfernt. Die Innenstadt mit vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten, wie auch der Bahnhof von Sarreguemines mit Saarbahnanschluß nach Saarbrücken ist innerhalb weniger Autominuten erreichbar. Gymnasium, Schulen und Kindergärten (Deutsch-Französisch) sind auch in nächster Umgebung gelegen. Diese Lage bietet einen hohen Freizeitfaktor wie z.B. diverse Wanderwege, Saarland Therme, Sport-Flugplatz..

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2035-04-16
Endenergiebedarf	190.00
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	1955
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	GAS

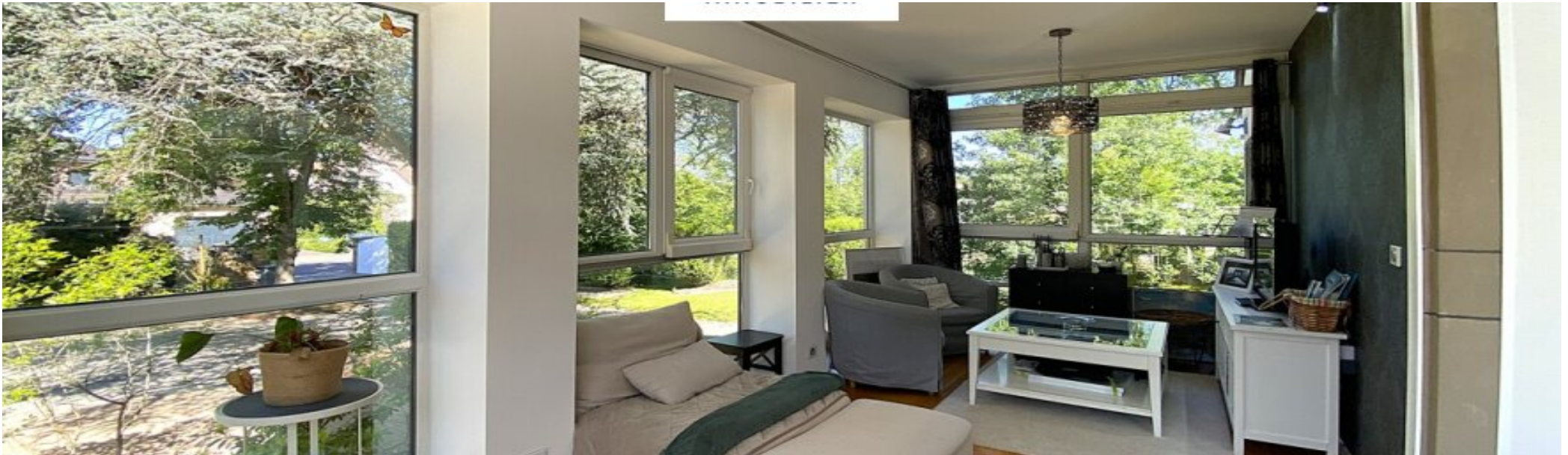


## Ausstattung

Einliegerwohnung inkl. Terrasse,  
 2 Küchen inkl.,  
 Wellness-Jacuzzi,  
 Wintergarten,  
 Fenster doppelt verglast v. 2008,  
 Dach v. 2008,  
 teilweise Rollläden (elektr.),  
 Ausstattung mit Fliesen, Parkett und Laminat,  
 Gas-Zentralheizung,  
 2x Kamin (Holz) - voll funktionsfähig,  
 Solarthermieanlage-Warmwasser,  
 Glasfaseranschluss,  
 2 Garagen,  
 10 zusätzliche PKW-Stellplätze,  
 elektr. Eingangstor,  
 Alarmanlage,  
 Mini-Gym.,  
 Poolhaus,  
 beheizter Außenpool 1,40m tief, 4m x 9,25m v. 2023 mit elektr. Abdeckung,  
 3 Terrassen,  
 2 Balkons,

Carport zur Holzlagerung,  
kleiner Hühnerstall,

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!.



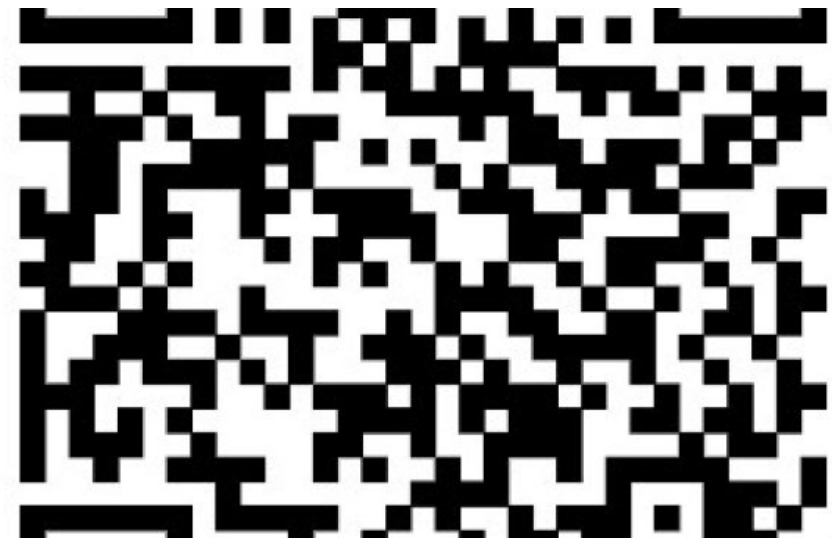












<https://grossrosseln.eraimmobilien.de/immobilienangebot/>

## Anbieter

ERA Immobilien Nas  
Torstraße  
66663 Merzig

Zentrale  
E-Mail

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