

## BESSERUNGEN / HÖHENLAGE: BUNGALOW MIT ELW IN TOP WOHNLAGE

## Preise & Kosten

|                |                   |
|----------------|-------------------|
| Käufercourtage | 3,57 % inkl. MwSt |
| Kaufpreis      | 359.800 €         |
| Freiplätze     | 4                 |
| Garagen        | 2                 |



## Objektbeschreibung

20 MIN. BIS L-REMICH/SCHENGEN: BUNGALOW MIT EINLIEGERWOHNUNG IN TOP WOHNLAGE!

- Ruhige, sonnige Wohnlage
- Sehr gepflegt
- Einliegerwohnung mit separatem Zugang
- Wohnen auf einer Ebene
- Voll unterkellert
- Sofort verfügbar
- 941 m<sup>2</sup> Grundstück
- Garten nach Süden ausgerichtet
- 2 Garagen + Stellplätze für 4 PKW
- neuwertiger Öl-Brennwertkessel

Die Raumaufteilung ist wie folgt:

Erdgeschoss:

Wohnhaus:

Diele, Gäste-WC, Wohn-Essbereich mit Zugang zur Terrasse, Küche mit Zugang zum Balkon, Flur, 3 Schlafzimmer eins davon mit Zugang zum Balkon, Badezimmer

Einliegerwohnung:

Flur, Badezimmer, Küche/Wohnbereich, Schlafzimmer

Kellergeschoss:

Flur, Waschküche, 2 Kellerräume, Heizungsraum, Öllageraum, 2 Garagen.

## Angaben zur Immobilie

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| Wohnfläche           | 172,69 m² |
| Nutzfläche           | 164,34 m² |
| Grundstücksfläche    | 941 m²    |
| Anzahl Zimmer        | 6         |
| Anzahl Schlafzimmer  | 4         |
| Anzahl Badezimmer    | 2         |
| Anzahl separate WCs  | 1         |
| Stellplätze          | 6         |
| Anzahl Balkone       | 1         |
| Anzahl Terrassen     | 1         |
| Baujahr              | 1973      |
| Zustand des Objektes | Gepflegt  |



## Lage

Besseringen ist mit rund 3.000 Einwohnern der drittgrößte Ortsteil der Kreisstadt Merzig. Am rechten Saarufer gelegen, bildet Besseringen den Eingang zur weltberühmten Saarschleife, dem Wahrzeichen des Saarlandes. Zu Deutschlands schönsten Premiumwanderwegen finden Sie dort den Einstieg. In Besseringen befinden sich Kindergarten, Kita und Grundschule. Weiterführende Schulen sind in der nahegelegenen Kreisstadt Merzig per Busanbindung erreichbar. Die Autobahnanbindungen Luxemburg-Saarbrücken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Grenzorte zu Luxemburg (Schengen/Remich) liegen etwa 20 Fahrminuten entfernt. Ebenso verfügt Besseringen über einen Bahnhof mit regelmäßigen Zugverbindungen Richtung Saarbrücken und Trier.

Entfernungen:

05 Min. bis zur Kreisstadt Merzig

05 Min. bis nach Mettlach

20 Min. bis zum Grenzübergang L-Schengen.

## Ausstattung

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Boden        | Fliesen, Parkett, Marmor |
| heizungsart  | Zentralheizung           |
| befeuerung   | Öl                       |
| Unterkellert | Ja                       |



## Ausstattung

Die Böden sind mit Parkett, Marmor und Fliesen belegt.  
Die Beheizung erfolgt mittels einer Öl-Zentralheizung.  
Der Energieausweis ist vorhanden.

## Energieausweis

|                            |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| Gebäudeart                 | Wohnimmobilie                    |
| Energieausweis Art         | Bedarf                           |
| Gültig bis                 | 2036-04-14                       |
| Endenergiebedarf           | 228.45                           |
| Baujahr lt. Energieausweis | 2022                             |
| Erstellungsdatum           | Ausgestellt ab dem<br>01.05.2014 |
| Energieeffizienzklasse     | G                                |
| Primärenergieträger        | OEL                              |



## 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 werden. 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.





Wohn-Essbereich



Wohn-Essbereich



Küche



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Balkon



Wohnbereich ELW



Küche ELW



Schlafzimmer ELW



Badezimmer ELW



Garageneinfahrt



Terrasse

## Anbieter

Immobilien Bart GmbH  
Zur Moselbrücke 3a  
66706 Perl-Nennig

Zentrale

Fax

E-Mail

Webseite

06867 56 10 333

06866 910 10 24

[immo@immobilien-bart.de](mailto:immo@immobilien-bart.de)

<https://www.immobilien-bart.de/>