

## GRENZNÄHE: WOHNHAUS MIT TOLLEM GARTENGRUNDSTÜCK IN SONNIGER WOHNLAGE!

### Preise & Kosten

|                |                   |
|----------------|-------------------|
| Käufercourtage | 3,57 % inkl. MwSt |
| Kaufpreis      | 384.800 €         |
| Freiplätze     | 2                 |
| Garagen        | 1                 |



### Objektbeschreibung

**+15 MIN. BIS L-REMICH:**

Hier in FREUDENBURG, bieten wir Ihnen dieses gepflegte Einfamilienhaus in ruhiger, sonniger Höhenlage an. Das Wohnhaus befindet sich auf einem ca. 10,4 Ar großen Grundstück und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 160 m². Sowohl Garten als auch Wintergarten bieten einen unverbauten Weitblick. Zugehörig ist ein separates angrenzendes Baugrundstück mit einer Fläche von ca. 500 m². Die Raumaufteilung ist wie folgt:

**Erdgeschoss:**

Flur, Küche, Badezimmer, großer Wohn-/Essbereich mit Ausgang zum Wintergarten und dem Balkon

**Obergeschoss:**

Flur, 3 Schlafzimmer, Badezimmer

**Kellergeschoss:**

Kellerraum, Heizungsraum, Werkstatt, Garage.

## Angaben zur Immobilie

|                      |          |
|----------------------|----------|
| Wohnfläche           | 160 m²   |
| Grundstücksfläche    | 1.047 m² |
| Anzahl Zimmer        | 5        |
| Anzahl Schlafzimmer  | 3        |
| Anzahl Badezimmer    | 2        |
| Stellplätze          | 3        |
| Anzahl Balkone       | 1        |
| Baujahr              | 1960     |
| Zustand des Objektes | Gepflegt |



## Lage

FREUDENBURG, am Fuße des 439 m hohen Eiderbergs gelegen, ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Trier-Saarburg in Rheinland-Pfalz. Der Ort gehört der Verbandsgemeinde Saarburg an. Südlich des Hauptortes verläuft die Landesgrenze zum Saarland. Freudenburg verfügt über einen Kindergarten und eine Grundschule. Zahlreiche Sport- und Kulturvereine bieten verschiedenste Anregungen. Die Umgebung verfügt über eine große Anzahl von Wanderwegen.

Die Luxemburger Landesgrenze liegt etwa 15 Fahrminuten entfernt. Bushaltestellen für die grenzüberschreitende Busverbindung "SaarLuxBus" befinden sich in Orscholz, Saarburg oder Nennig. In der nahe gelegenen Stadt Saarburg finden Sie alle Schularten, ein ausgeprägtes Gesundheitswesen und gute Einkaufsmöglichkeiten.

11 km bis D-Saarburg

32 km bis D-Trier

15 km bis L-Remich/Schengen

37 km bis L-Kirchberg.

## Ausstattung

|              |                |
|--------------|----------------|
| Boden        | Fliesen        |
| heizungsart  | Zentralheizung |
| befuerung    | Öl             |
| Unterkellert | Ja             |



## Ausstattung

Die Böden sind mit Fliesen und Vinyl belegt.  
Die Heizung erfolgt durch eine Öl-Zentralheizung.  
Besonderheiten:

- separates Baugrundstück (ca. 500 m<sup>2</sup>)
- unverbauter Weitblick
- ruhige, sonnige Höhenlage
- Garage
- Wintergarten
- kurzfristig verfügbar.

## Energieausweis

|                            |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| Gebäudeart                 | Wohnimmobilie                    |
| Energieausweis Art         | Bedarf                           |
| Gültig bis                 | 2036-06-23                       |
| Endenergiebedarf           | 253.94                           |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1960                             |
| Erstellungsdatum           | Ausgestellt ab dem<br>01.05.2014 |
| Energieeffizienzklasse     | H                                |
| 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 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.





Wintergarten



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer OG



Badezimmer OG



Garten



Seitenansicht



Frontansicht



Front

## 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/>