

## GRENZNÄHE LUXEMBURG: WOHNHAUS MIT GARAGE UND GARTEN IN TOP LAGE VON ORSCHOLZ

## Preise & Kosten

|                |                   |
|----------------|-------------------|
| Käufercourtage | 3,57 % inkl. MwSt |
| Kaufpreis      | 249.800 €         |
| Freiplätze     | 4                 |
| Garagen        | 1                 |



## Objektbeschreibung

15 MIN. BIS L-REMICH/SCHENGEN: ORSCHOLZ

Dieses Wohnhaus mit viel Potenzial bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie einen gepflegten Außenbereich.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine funktionale Küche, ein großes Wohnzimmer sowie ein Duschbad mit separatem WC. Eine integrierte Garage sorgt für direkten Zugang ins Haus und bietet zusätzlichen Komfort.

Das Obergeschoss verfügt über eine weitere Küche, ein Badezimmer, ein Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon sowie zwei Schlafzimmer.

Im Dachgeschoss stehen zwei bis drei weitere Zimmer zur Verfügung, die je nach Bedarf als Schlaf-, Arbeits- oder Hobbyräume genutzt werden können.

Im Kellergeschoss befindet sich ein großer Gewölbekeller.

Der liebevoll angelegte, kleine Garten lädt zum Entspannen ein und bietet Raum für Freizeit und Erholung im Freien.

## Angaben zur Immobilie

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Wohnfläche          | 209,99 m² |
| Grundstücksfläche   | 348 m²    |
| Anzahl Zimmer       | 7         |
| Anzahl Schlafzimmer | 4         |
| Anzahl Badezimmer   | 2         |
| Anzahl separate WCs | 2         |
| Stellplätze         | 5         |
| Anzahl Balkone      | 1         |
| Baujahr             | 1905      |



Dieses Haus bietet eine solide Basis und viel Raum für individuelle Gestaltungsideen – ideal für Käufer, die sich ihr neues Zuhause nach eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten.

## Ausstattung

|             |                              |
|-------------|------------------------------|
| Boden       | Fliesen, Laminat, Kunststoff |
| heizungsart | Zentralheizung               |
| befeuernung | Öl                           |



## 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 Autobahnanbindungen 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

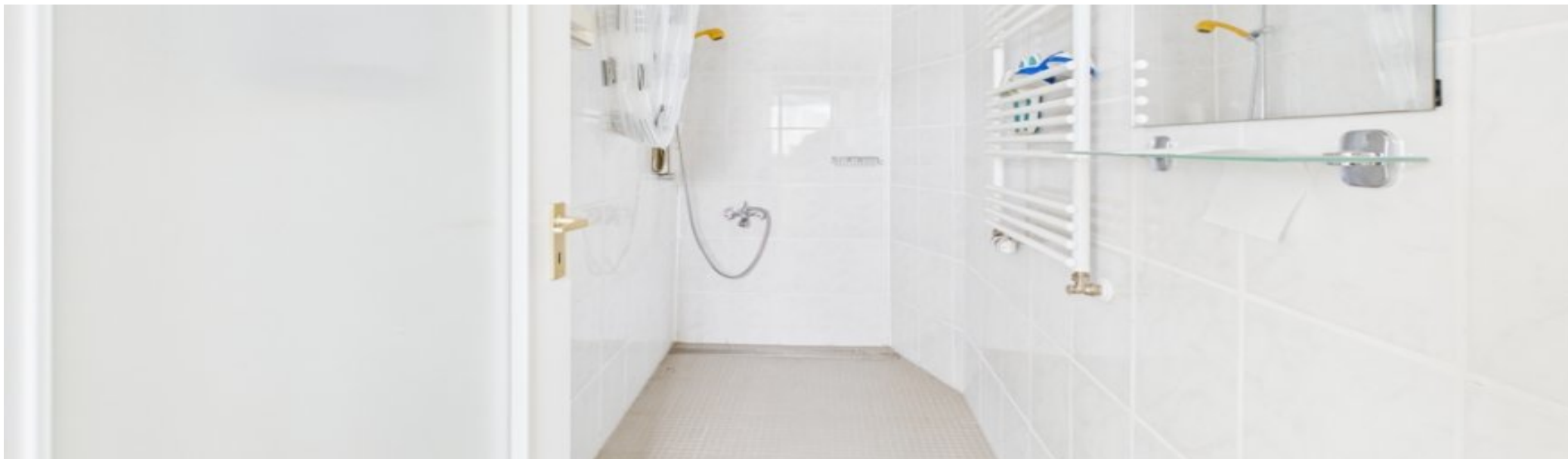
|                            |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| Gebäudeart                 | Wohnimmobilie                    |
| Energieausweis Art         | Bedarf                           |
| Gültig bis                 | 2036-06-11                       |
| Endenergiebedarf           | 272.65                           |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1905                             |
| Erstellungsdatum           | Ausgestellt ab dem<br>01.05.2014 |
| Energieeffizienzklasse     | H                                |
| Primärenergieträger        | OEL                              |



## Ausstattung

Die Böden sind mit PVC, Laminat und Fliesen belegt.  
Die Beheizung erfolgt durch eine Öl-Zentralheizung.  
Besonderheiten:

- Garten
- 4-5 Schlafzimmer
- 3-4 Stellplätze + 1 Garage
- Dach neu gelattet + Ziegel in 2016
- 2 Küchen.



## Sonstiges

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







Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG



Wohnzimmer OG



Badezimmer OG





Schlafzimmer DG



Schlafzimmer DG



Front



Rückansicht



Balkon

## 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/>