

OHNE VERMITTLUNGSGEBÜHREN-MODERNER BUNGALOW, RUHIGE LAGE, IN SPICHEREN/FR, NÄHE SAARBRÜCKEN

Preise & Kosten

Kaufpreis	425.000 €
Garagen	1



Objektbeschreibung

Dieser moderne Bungalow von 2013 verfügt über eine Wohnfläche von 132m², 29 m² Garage, eine Grundstücksgröße von 659m² und befindet sich in ruhiger, bevorzugter Wohnlage von Spichern/FR, Nähe Saarbrücken.

Hier wohnen Sie auf einer Ebene, der helle Eingangsbereich empfängt Sie mit praktischem Schiebetüren-Einbauschränk. Eine separater Garderobenraum der sich ideal auch als Büro oder Schlafzimmer nutzen lässt, verfügt über ein angrenzendes Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC.

Herzstück der Immobilie ist der offene Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Die offene, moderne Küche mit Theke ist mit Neff-Elektrogeräten sowie Induktionskochfeld ausgestattet und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein.

Ein weiteres Büro/Schlafzimmer sowie ein separates WC mit Waschbecken ergänzen das Raumangebot. Das Elternschlafzimmer wurde mit Ankleideraum und en-suite Badezimmer versehen, dieses überzeugt mit einer großzügigen, begehbaren Dusche, Badewanne, Waschbecken und WC.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	132 m²
Nutzfläche	28 m²
Gesamtfläche	160 m²
Grundstücksfläche	659 m²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separate WCs	1
Stellplätze	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	2013
Zustand des Objektes	Neuwertig
Verfügbar ab	sofort



Hier befindet sich außerdem der Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss, Waschbecken und der Viessmann-Gaszentralheizung.

Die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme im gesamten Wohnbereich, dieser wurde komplett mit Fliesen ausgestattet.

Die Terrasse mit elektrischer Markise inkl. LED-Beleuchtung lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Der angrenzende Garten bietet Platz für Freizeit und Erholung. Ein Gartengeräteschuppen schafft zusätzlichen Stauraum.

Unser Gesamtangebot an Immobilien finden Sie im Internet unter <https://grossrosseln.eraimmobilien.de>.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
heizungsart	Fussbodenheizung
befuerung	Gas
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Nein
Gäste-WC	Ja



Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, bevorzugten Wohnlage von Spicheren/FR, die Saarbrücker Innenstadt erreichen Sie in ca. 10 Fahrminuten.

Spicheren bietet mit seinen Spazier- und Wanderwegen sowie seinem gastronomischen Angebot einen hohen Freizeitwert. Neben dem kleinen Lebensmittelmarkt im Ortszentrum können Sie größere Supermärkte auf französischer oder deutscher Seite sehr gut erreichen..

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2030-07-15
Endenergiebedarf	89.00
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	2013
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	B
Primärenergieträger	GAS



Ausstattung

Einbauküche inklusive
Induktionskochfeld und Elektrogeräte von Neff
Dampfgarer
Amerikanischer Kühlschrank
Gas-Zentralheizung von Viessmann
Fußbodenheizung
Fliesenböden
Programmierbare elektrische Rollläden
Fenster mit Doppelverglasung
Eingangstür mit Dreipunktverriegelung
Alarmanlage
Zentrale Staubsaugeranlage
Be- und Entlüftungsanlage
Gartenbewässerungsanlage
Elektrische Markise inklusive LED-Beleuchtung
Gartengeräteschuppen
Doppelgarage
Zwei Aussenstellplätze

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 umfassend beim Immobilienkauf und -verkauf – kompetent, zuverlässig und deutschsprachig.

Unsere Rundum-Vorteile für Käufer

Individuelle Finanzierungsberatung in Deutschland oder Frankreich – auf Deutsch, verständlich und transparent.

Kaufvorvertrag – mit notarieller Betreuung durch einen deutschsprachigen Notar.

Anmeldung bei Strom-, Wasser- und Gasversorgern – wir unterstützen Sie bei allen wichtigen Formalitäten.

Kostenvoranschläge und Renovierungen – für Schönheitsreparaturen oder individuelle Umbauten an Ihrer neuen Immobilie.

Renovierungen aus einer Hand – durch unsere erfahrenen Vertragspartner, professionell und stressfrei umgesetzt.

Optionale Premium-Dienstleistungen (gegen Gebühr)

Einkommensteuerberechnung – für mehr Transparenz über mögliche Steuervorteile als Immobilienbesitzer.



Telefon- und Internetanmeldung – damit Sie in Ihrem neuen Zuhause direkt startklar sind.
 Unsere Leistungen beim Immobilienverkauf in Frankreich
 Professionelle Betreuung durch unsere qualifizierte Immobilienvermittlung mit französischer Mehrwertsteuer.
 Grenznahe Standorte: Großrosseln (D-66352) und Forbach (F-57600).
 Bestellerprinzip in Frankreich: Für Käufer fallen keine Courtagekosten an, sofern die Maklerprovision vertraglich dem Verkäufer zugeordnet ist.
 Mit uns wird Ihr Immobilienkauf oder -verkauf in Frankreich zum entspannten Erlebnis!
 Wir begleiten Sie zuverlässig auf dem Weg in Ihr neues Zuhause – von der ersten Beratung bis zur Schlüsselübergabe..









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

Anbieter

ERA Siebert Immobilien GmbH
Torstraße
66663 Merzig

Zentrale
E-Mail

016091447886
t.brunner@eraimmobilien.de