Einfamilienhaus in Grenznähe zu Luxenburg

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Courtage	3,57%
Kaufpreis	599.000 €

Objektbeschreibung

Willkommen in dieser exquisiten Immobilie mit einem beeindruckenden Eingangsbereich, der den Ton für ein außergewöhnliches Wohnvergnügen setzt. Der großzügige Empfangsbereich präsentiert sich großzügig und einladend - perfekt, um Gäste willkommen zu heißen.
Sowohl die geschmackvolle und einladende Haustür sowie große Fensterflächen lassen natürliches Licht hereinströmen und schaffen eine luftige Atmosphäre. Der Steinboden verleiht dem Eingangsbereich eine zeitlose Eleganz, während stilvolle Details das Ambiente vervollständigen. Von hier gelangen Sie in den Wohn-/Essbereich mit großer Küche sowie einem Gästebad mit Dusche und einem weiteren Raum, welcher entweder als Arbeitszimmer oder großzügige Garderobe genutzt werden kann.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	275 m²
Nutzfläche	99 m²
Grundstücksfläche	861 m²
Anzahl Zimmer	11
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl separate WCs	3
Stellplätze	2
Einliegerwohnung	Ja
Anzahl Balkone	2
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1970
Zustand des Objektes	Teil-/Vollsaniert
Letzte Modernisierungen	2017
Verfügbar ab	Nach Absprache

Lage

Mit circa 3.000 Einwohnern, ist der Besseringen der drittgrößte Stadtteil der Kreisstadt Merzig. Gelegen am rechten Saarufer, fungiert Besseringen als Tor zur weltberühmten Saarschleife, dem Wahrzeichen des Saarlandes. Hier finden Sie den Einstieg zu Deutschlands schönsten Premiumwanderwegen. In Besseringen sind Kindergarten, Kita und Grundschule vorhanden. Weiterführende Schulen erreichen Sie bequem per Busanbindung in der nahegelegenen Kreisstadt Merzig. Die Autobahnanbindungen nach Luxemburg und Saarbrücken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Grenzorte zu Luxemburg (Schengen/Remich) sind etwa 20 Fahrminuten entfernt. Besseringen verfügt ebenso über einen Bahnhof mit regelmäßigen Zugverbindungen in Richtung Saarbrücken und Trier. Die Nähe zur luxemburgischen Grenze ermöglicht es, flexibel zwischen den Ländern zu pendeln. Dies ist besonders vorteilhaft für Menschen, die in Luxemburg arbeiten, da sie von den Vorzügen der Grenznähe profitieren können.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Gehoben
WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche, Wohnküche
Boden	Fliesen, Stein, Laminat
Kamin	Ja
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Öl
Klimatisiert	Ja
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Barrierefrei	Ja
Sauna	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Rollladen	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Dachboden	Ja
Gäste-WC	Ja
seniorengerecht	Ja

bis zur Kreisstadt Merzig 5 Min. bis nach Mettlach 15 Min. bis zum Grenzübergang L-Schengen 35 Min. bis nach Esch-sur-Alzette 40 Min. bis Luxemburg Stadt.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2024
Endenergiebedarf	185
Baujahr lt. Energieausweis	1970
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizenzklasse	F
Primärenergieträger	Öl

Ausstattung

Küche
Direkt vom Eingangsbereich erstreckt sich der helle und lichtdurchflutete Wohnbereich.
Erleben Sie das Herzstück des Hauses mit einer modernen, hochwertigen Markenküche. Diese Küche vereint Ästhetik mit Funktionalität auf höchstem Niveau.
Die edle Farbe verleiht der Küche eine zeitgemäße Raffinesse und passt perfekt zu modernen Designelementen. Die Oberflächen und Fronten unterstreichen den minimalistischen Charakter, während hochwertige Materialien wie Glas und Edelstahl den exklusiven Charakter betonen.
Dank einer durchdachten Raumaufteilung und optimaler Nutzung des Platzes bietet die Markenküche eine effiziente Arbeitsumgebung. Die eingebauten Geräte sind state-of-the-art und garantieren ein reibungsloses Kocherlebnis. Die offene Gestaltung schafft zudem eine angenehme Atmosphäre für gemeinsame Kochabende und gesellige Zusammenkünfte.
Diese moderne Küche ist nicht nur ein Ort des kulinarischen Schaffens, sondern auch ein ästhetisches Highlight, das den Wohnbereich bereichert und den Lebensstil eines modernen Genießers widerspiegelt.

Die offene Raumgestaltung schafft eine einladende Atmosphäre, die ideal zum Entspannen und Geselligsein ist. Genießen Sie hier gemeinsame Mahlzeiten und gemütliche Abende im Kreise Ihrer Liebsten. Dieser Bereich verspricht ein Wohnambiente, das Komfort und Stil perfekt vereint.

OG
Schlafzimmer
Über das großzügige und helle Treppenhaus gelangen Sie in die obere Etage mit Elternschlafzimmer und zwei weiteren Zimmern zur individuellen Nutzung. Das Elternschlafzimmer, eine Oase der Ruhe, bietet großzügigen Platz und stilvolle Gestaltung. Die direkt angrenzende Ankleide sorgt für ultimative Organisation und Komfort, während das Masterbad mit luxuriösen Details, wie zum Beispiel dem integrierten Whirlpool und modernster Ausstattung glänzt. Hier erleben Sie pure Entspannung und Wohlgefühl.
Willkommen in Ihrem ganz persönlichen Rückzugsort!

Untergeschoss/Keller
Entdecken Sie abschließend das beeindruckende Untergeschoss! Dieses beherbergt neben der Haustechnik eine geräumige Sauna welche die pure Entspannung verspricht sowie ein Badezimmer, das für den Ausbau bereitsteht.

Dieser Bereich verbindet Komfort, Wellness und vielseitige Optionen in einem. Willkommen in Ihrem neuen Raum der Möglichkeiten!.

Sonstiges

Einliegerwohnung mit eigenem Eingang! Kann als Einfamilienhaus oder mit geringem Aufwand als Mehrfamilienhaus genutzt werden, da alle Anschlüsse auf allen Etagen vorhanden sind..

IMG_2389

IMG_2398

IMG_2414

IMG_2417

IMG_2421

IMG_2820

IMG_2834

Ansprechpartner

Christine Schiffer
Live in Immobilien
Kirchhofstraße 43a
66798 Wallerfangen

Mobil	017677871761
E-Mail	liveinimmobilien@web.de
Webseite	http://www.live-in-immobilen.de

Anbieter

Christine Schiffer

E-Mail liveinimmobilien@web.de