Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Traumhafter Bungalow, ruhiges Wohnen in Perfektion! sucht neue Eigentümer !

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom notariellen Kaufpreis
Kaufpreis	488.000 €
Kaufpreis pro Fläche	2.368,93 € (m²)
Garagen	2



Objektbeschreibung

Willkommen zu unserem Immobilienangebot! Hier präsentieren wir Ihnen ein attraktives Einfamilienhaus mit 2 Garagen und einer Einliegerwohnung in Vorbereitung in ruhiger Lage. Dieses Haus bietet eine ideale Wohnlösung für die ganze Familie, sowie die Möglichkeit, wohnen und Gewerbe zu kombinieren oder Mieteinnahmen zu erzielen. Treten Sie ein und entdecken Sie die Vorzüge dieses schönen Bungalows!
Der Bungalow bietet eine großzügige Fläche von etwa 206 m², die intelligent gestaltet wurde, um den Wohnkomfort zu maximieren. Die offene Raumgestaltung schafft eine luftige und einladende Atmosphäre. Große Fensterflächen fluten den Innenraum mit Tageslicht und bieten eine herrliche Aussicht.
Im Untergeschoss finden Sie derzeit eine Wohnfläche von etwa 57m² sowie eine Nutzfläche von ungefähr 43m². Dort befinden sich mehrere geräumige, beheizbare Freizeitraume, Hobbyräume, ein Vorratskeller, Heizraum mit Waschküche sowie der Flur mit Treppenhaus.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	206 m²
Grundstücksfläche	603 m²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separate WCs	1
Stellplätze	2
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1978
Zustand des Objektes	Modernisiert



Die Räumlichkeiten sind hell und einladend. Durch die Terrassentür besteht die Möglichkeit, einen barrierefreien Zugang zur Wohnung zu schaffen. Dieser zusätzliche Wohnraum bietet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Sie könnten hier beispielsweise ein gemütliches Zuhause für ältere Kinder, Großeltern oder eine Einnahmequelle durch Vermietung schaffen. Es besteht auch die Möglichkeit, ein Büro oder eine kleine Praxis einzurichten.
Hinweis: Auf den Anzeigebildern sehen Sie zum teil die Wohnung mit einer digitalen Möblierung, da die Wohnung bereits leer steht. Weitere Bilder ohne Digital Staging erhalten Sie bei Anforderung des Exposés.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Gehoben
heizungsart	Fussbodenheizung
befeuerung	Öl, Solar, Holz
Gartennutzung	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Unterkellert	Ja
Bauweise	Fertigteile
Gäste-WC	Ja



Lage

Herzlich willkommen in Mertesdorf, einer charmanten Gemeinde in Rheinland-Pfalz!
Die Gemeinde Mertesdorf selbst verfügt über eine gute Infrastruktur mit verschiedenen Möglichkeiten, Hotels, Schwimmbad, Restaurants und Bäckerei. In unmittelbarer Nähe des Wohnhauses befindet sich die Grundschule (230m), Kindergärten (50m) und und diverse Freizeiteinrichtungen.
Die Verkehrsanbindung in die umliegenden Städte ist ebenfalls gut. Über die Bundesstraßen und nahegelegenen Autobahn sind Städte wie Trier oder Luxemburg in kurzer Zeit erreichbar. In der Nähe finden Sie auch zahlreiche Bushaltestellen, die Ihnen eine bequeme Mobilität ohne Auto ermöglichen (Buslinien 86/30 und 22)..

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Gültig bis	2033-09-12
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	1976
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizenzklasse	F
Primärenergieträger	ELEKTRO



Ausstattung

Das Haus befindet sich in einer Endrenovierungsphase.
Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.
PRÄCHTIGE ZUKUNFTSAUSSICHTEN
Das angebotene Wohlfühlhaus wurde 1978 in Aussichtslage von Mertesdorf erbaut und in den letzten Jahren grundlegend modernisiert. Dabei wurden hochwertige und geschmackvolle Materialien ausgewählt, die dem Haus einen zeitgemäßen und edlen Anstrich geben. Zusätzlich wurde neben der Brennwertheizung visionär in ein Energiekonzept mit Elektro-Fußbodenheizung und Ölzentralheizung mit Solarunterstützung für die Warmwasserbereitung, und das Wohnzimmer für den Einsatz eines Kaminofens vorbereitet.
- Die alten Fußböden wurden entfernt und durchgängig durch Elektrofußbodenheizung (SmartHome integriert) und Fliese in Eichenoptik ersetzt.
- Die Raumaufteilung wurde zugunsten der Küche, Bad und Schlafzimmer geändert.
- Die Rollläden wurden zum teil elektrifiziert und in das Homematic IP SmartHome System integriert.



4qm
- Fußboden: Fliese in Eichenoptik
EG Gaste-WC
- Fläche: ca. 2qm (Fußboden: Fliese in Eichenoptik, Wand: Fliese in Schieferoptik
- Hänge-WC, Warmwasser Durchlauferhitzer
EG Büro
- Fläche: ca. 10qm
- Fußboden: Fliese in Eichenoptik
- Heizung: Elektrofußbodenheizung Heizkörper
- Elektrifizierter Rollladen, LAN-Verkabelung
- Fenster: 3-fach Verglasung
EG Wohnzimmer/Esszimmer
- Fläche: ca. 41qm
- Fußboden: Fliese in Eichenoptik
- Heizung: Elektrofußbodenheizung und Vorbereitung für Kaminofen
- Wand: eine Seite gefliest in Schieferoptik
- Fenster: 3-fach Verglasung
- Elektrifizierter Rollladen, LAN WLAN-Verkabelung
EG Küche
- Fläche: ca. 17qm
- Fußboden: Fliese in Eichenoptik
- Heizung: Elektrofußbodenheizung Heizkörper
- Fenster: 3-fach Verglasung

- Elektrifizierter Rollladen
EG Flur
- Fläche: ca. 6qm
- Fußboden: Fliese in Eichenoptik
- Heizung: Elektrofußbodenheizung
EG Bad
- Fläche: ca. 20qm
- Fußboden: Fliese in Eichenoptik
- Wand: eine Seite in Fliese in Schieferoptik
- Heizung: Elektrofußbodenheizung, Heizkörper beheizte Handtuchtrockner,
elektrische Rollladen
- Fenster: 3-fach Verglasung
EG Kinderzimmer
- Fläche: ca.



25qm
- Fußboden: Fliese in Eichenoptik
- Heizung: Elektrofußbodenheizung Heizkörper
- Elektrifizierter Rollladen
- Fenster: 3-fach Verglasung
UG Einliegerwohnung
UG Freizeitzimmer
UG Kellerraum 1
UG Kellerraum 2
UG Heizungskeller
UG Fenster: 2-fach Verglasung
DG Dachboden
Garage 1
Garage 2
Das zusätzliche Garagengrundstück hat eine Größe von 33 m² und ist bebaut mit einer Garage sowie Vorplatz.
Die ausführliche Beschreibung ist im Exposé zu finden.

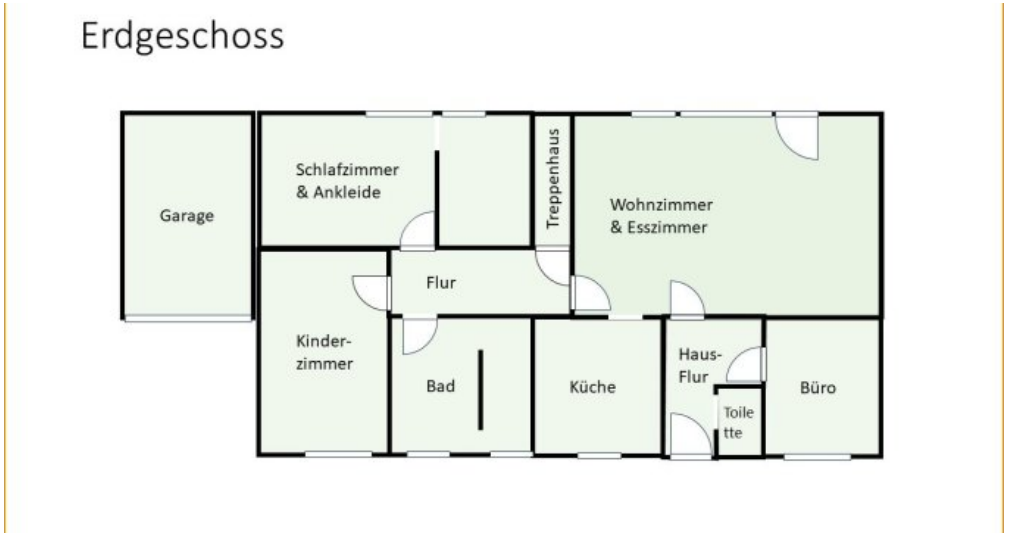


Sonstiges

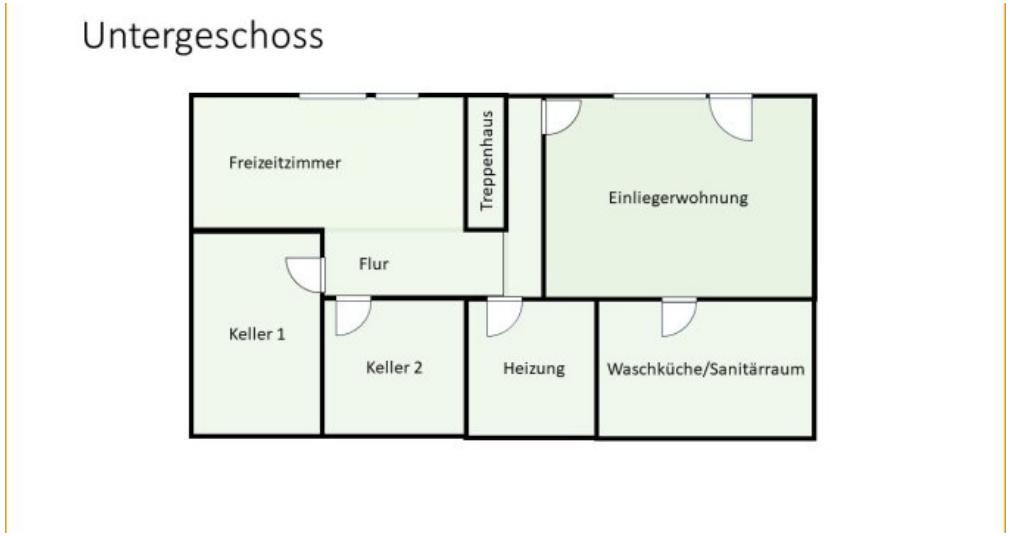
Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.
Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.
Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00h persönlich zur Seite! Über 50.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.
FALC Immobilien Trier
Waldemar Adam
Mobil (Mo-So 09:00 - 20:00 Uhr): 0174/603 1 112
Hotline (6:00 - 22:00 Uhr): 0800 - 646 0 646
E-Mail: waldemar.adam@falcimmo.de.



Freizeitraum-Untergeschoss..



Raumplan EG (1)



Raumplan UG (2)

Anbieter

FALC Immobilien
Lindenstraße 73-75
66787 Wadgassen

Zentrale	0800 - 646 0 646
E-Mail	anja.erb-weber@falcimmo.de