

## Freistehender Familientraum mit Fernsicht - Nähe Luxemburg

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3 %
Kaufpreis	398.000 €
Anzahl Freiplatz	1
Anzahl Garage	1



### Objektbeschreibung

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in Freudenburg! Dieses charmante Einfamilienhaus, das 1957 erbaut und stetig renoviert wurde, bietet Ihnen modernen Komfort auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.390 m<sup>2</sup>. Mit einer Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> erstreckt sich das Haus über drei Etagen. Es erwarten Sie insgesamt sechs Zimmer, darunter vier geräumige Schlafzimmer und ein modernes Badezimmer mit Fußbodenheizung.

Der offene Wohn- und Küchenbereich ist ideal für Geselligkeit und Familienleben, während die Kombination aus Laminat-, Dielen-, Fliesen- und Parkettböden für eine warme und einladende Atmosphäre sorgt. Entspannen Sie auf der schönen Terrasse oder genießen Sie die Aussicht von Ihrem eigenen Balkon. Für zusätzliche Entspannung steht Ihnen eine private Sauna im Garten zur Verfügung. Das Haus ist unterkellert, bietet ausreichend Stauraum und ist ab Juli 2025 verfügbar. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses wunderbare Zuhause zu erwerben, und gestalten Sie Ihren Wohntraum in Freudenburg!.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	160 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.390 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separate WCs	1
Anzahl Stellplätze	2
Anzahl Balkone	2
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1957
Zustand des Objektes	Teil-/Vollrenoviert
Verfügbar ab	Juli 2025
Objekt ist vermietet	Ja



## Lage

Freudenburg liegt am Fuße des 439 Meter hohen Eiderbergs und gehört als Ortsgemeinde zum Landkreis Trier-Saarburg in Rheinland-Pfalz. Die Gemeinde ist Teil der Verbandsgemeinde Saarburg und grenzt im Süden direkt an das Saarland.

Vor Ort gibt es einen Kindergarten und eine Grundschule, zudem bereichern zahlreiche Sport- und Kulturvereine das Gemeinschaftsleben. Die Umgebung lädt mit ihren idyllischen Wanderwegen zu ausgedehnten Spaziergängen und Erholung in der Natur ein.

Nur etwa 15 Minuten Fahrzeit entfernt befindet sich die Grenze zu Luxemburg. Innerhalb des Ortes sowie in den benachbarten Gemeinden gibt es Haltestellen für den grenzüberschreitenden "SaarLuxBus".

In der nahe gelegenen Stadt Saarburg finden sich weiterführende Schulen, ein umfassendes Gesundheitswesen, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie ein breites Freizeitangebot..

## Ausstattung

Küche	offen
Boden	Fliesen, Parkett, Laminat, Dielen
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Kabel / Sat- TV	Ja
Sauna	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Unterkellert	Ja



## Ausstattung

Die Aufteilung ist wie folgt :

Erdgeschoss:

- Flur
- Schlafzimmer
- HWR
- Wohn-/Esszimmer mit Balkon und Fernsicht
- Küche

1. Obergeschoss:

- Flur
- drei Schlafzimmer (Elternschlafzimmer mit Balkon und Fernsicht)
- Badezimmer mit Doppelwaschtisch.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2029-01-13
Endenergiebedarf	220.90
Baujahr lt. Energieausweis	1957
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	G
Primärenergieträger	OEL



## Sonstiges

Modernisierungen:

- Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung 2019
- Öl-Heizung inkl. 4 x 750 Liter Tank 2005
- Fenster 2001

Weitere Angaben:

- Feuchtigkeit im Keller
- Einliegerwohnung ist nicht für Wohnzwecke geeignet und sollte als Keller genutzt werden

Sonstige Angaben:

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.

Herr Michael Beck, von <https://www.schwaebisch-hall.de/bausparberater/michael.beck>, wird Sie auf Anfrage gerne über Finanzierungsmöglichkeiten beraten. Er ist per E-Mail unter: [michael.beck@schwaebisch-hall.de](mailto:michael.beck@schwaebisch-hall.de) oder Mobil unter der 01522 / 2686911 erreichbar.



Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten..



Esszimmer



Balkon



Flur 1.OG



Treppenhaus



Schlafzimmer 1.OG



Schlafzimmer 1.OG



Schlafzimmer 1.OG



Balkon 1.OG



Badezimmer



Terrasse



Garten + Sauna



Garten



Seitenansicht



Terrasse



Heizung



Heizung



Öl-Tanks



Keller



Bad Keller



Keller



Keller



Rückansicht

## Anbieter

LB IMMO & PROJEKT  
Sankweg 7  
66701 Beckingen

E-Mail [info@lb-immo-projekt.de](mailto:info@lb-immo-projekt.de)

Webseite [www.lb-immoprojekt.de](http://www.lb-immoprojekt.de)