

## GRENZNÄHE: NEUBAU (DHH) MIT GRUNDSTÜCK

### Preise & Kosten

Kaufpreis 475.690 €



### Objektbeschreibung

PERL-OBERLEUKEN: 10 MIN. BIS ZUR GRENZE!

Maximaler Komfort bei schlanken Außenmaßen, genau diese Eigenschaften machen das Aura 125 optimal für den Hausbau in der Stadt. In diesem Haus können Sie das urbane Wohnen gleich doppelt genießen.

Der moderne Grundriss ist offen gestaltet. Über die großzügige Diele gelangen Sie in Ihren Wohn- und Kochbereich. Hier spielt sich das Familienleben ab. Ob schnelles Frühstück unter der Woche oder gemütlicher Kochabend, in der offen gestalteten Küche können Sie sich verwirklichen. Lassen Sie die Seele baumeln im lichtdurchfluteten Wohnzimmer und genießen Sie den Blick in Ihren Garten. Auch im Obergeschoss werden alle Familienmitglieder Ihren persönlichen Wohlfühlort finden. Zwischen dem geräumigen Schlaf- und dem Kinderzimmer können Sie sich ein Gästezimmer oder ein Home-Office einrichten.

Das Doppelhaus Aura 125 überzeugt nicht nur mit seinen hellen und gemütlichen Räumen, sondern auch mit einer cleveren Grundrissgestaltung.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	126 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.500 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separate WCs	1
Baujahr	2025
Zustand des Objektes	Projektiert



Im Eingangsbereich kann ein praktischer Einbauschränk untergebracht werden und die Ankleide im Schlafzimmer bietet viel Stauraum. Auch der Platz unter der einläufige Treppe kann genutzt werden, zum Beispiel für ein Bücherregal oder eine kuschelige Spielecke für die Kleinen.  
 Der Gesamtpreis stellt sich aus folgenden Faktoren zusammen:  
 Grundstückspreis: 162.500 € + rund 12 % Kaufnebenkosten.  
 Hauspreis gemäß Baubeschreibung: 293.690 €.

## Ausstattung

Heizungsart	Fussbodenheizung
Befeuerung	Elektro, Solar, Luft/Wasser Wärmepumpe



## Lage

Oberleuken ist ein Ortsteil der Gemeinde Perl im Landkreis Merzig-Wadern. Die Autobahnanbindungen Saarbrücken und Luxemburg sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die luxemburgischen Grenzorte Schengen und Remich sind ca. 10 Fahrminuten entfernt. In Perl selbst finden Sie zahlreiche größere Einkaufsmärkte, Schulen, u.a. die grenzüberschreitende Gemeinschaftsschule "Schengen-Lyzeum", Kindergarten mit Krippe, etc. Auch in Oberleuken selbst befindet sich ein Kindergarten.

**IDEALER WOHNORT FÜR PENDLER**

09 km bis D-Perl  
10 km bis L-Remich  
18 km bis D-Saarburg  
33 km bis L-Kirchberg.

## Ausstattung

Im Kaufpreis der Doppelhaushälfte "Aura 125" sind bereits enthalten:

- inklusive Bodenplatte und Erdarbeiten
- mit geprüfter Qualität, garantierter Bauzeit und fairen Festpreisen
- Fenster mit 3-fach Verglasung
- massiv gebautes und werthaltiges Haus,
- energetisch nach den aktuellsten Vorgaben Lüftungsautomatik mit Wärmerückgewinnung
- Bad inkl. Sanitäreinrichtung (Dusche, Badewanne und Fliesen)
- Energiesparende und effiziente Heizungs-, Sanitär- und Elektroausstattung
- Energieausweis und Bau nach TÜV-geprüften Bau- und Montagevorschriften
- Absicherung durch umfangreichen Hausbau-Schutzbrief
- Markenprodukte, verwendet von mehr als 300 regionalen Town & Country Partnern

Weitere Baunebenkosten (z. B. Hausanschluss, Erdarbeiten, Entsorgung der Erde und administrative Kosten etc., diese bei der Gesamtkalkulation zu berücksichtigen sind) sind nicht mit in den Kaufpreis eingerechnet.

Im Kaufpreis des "Aura 125" inklusive ist ein Hausbau-Schutzbrief, welcher Bauherren optimal absichert.

So werden zum Beispiel ausschließlich Markenprodukte anhand detaillierter Bau- und Montagevorschriften verarbeitet. Aber auch nach der Schlüsselübergabe werden die Bauherren nicht allein gelassen. Passiert nach dem Hausbau etwas Unvorhergesehenes, tritt unter anderem ein 20 Jahre-Notfall-Hilfeplan in Kraft.

## Sonstiges

Unser gesamtes Immobilienangebot können Sie unter [www.immobilien-bart.de](http://www.immobilien-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! Haftungsvorbehalt: Sämtliche Angaben erhielten wir vom Eigentümer und geben diese ohne Haftung weiter. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten..

## Anbieter

Immobilien Bart GmbH  
Zur Moselbrücke 3a  
66706 Perl-Nennig

Zentrale

06867 56 10 333

Fax

06866 910 10 24

E-Mail

[immo@immobilien-bart.de](mailto:immo@immobilien-bart.de)

Webseite

<https://www.immobilien-bart.de/>