

# SEHNDORF: ZWEIFAMILIENHAUS MIT TRAUMBlick AUF DIE LUXEMBURGISCHEN WEINBERGE

## Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	460.000 €
Freiplätze	2
Garagen	2



## Objektbeschreibung

PERL-Ortsteil:

Im Ortsteil SEHNDORF bieten wir Ihnen dieses 2-Familienhaus mit herrlichem Blick auf die luxemburgischen Weinberge an.

Die Wohnung im Erdgeschoss ist geschmackvoll renoviert und zeigt sich modern und zeitgerecht. Das Badezimmer ist mit einer bodentiefen Dusche mit Glasabtrennung, einem großzügigen Doppelwaschbecken und Wandtuch-Heizung ausgestattet. Im Wohnzimmer lädt der Kaminofen zu gemütlichen Stunden in der kalten Jahreszeit ein und an schönen Sommertagen genießen Sie vom großzügig angelegte Terrasse die unverbaute Fernsicht auf die Weinberge.

Die zweite Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und ist derzeit in ausbaubarem Zustand, so dass Sie Ihre eigenen Wünsche einfließen und die Gestaltung nach Ihren Ideen umsetzen können.

Die Raumaufteilung ergibt sich wie folgt:

Untergeschoss:

Flur, Werkstatt, Bad mit Dusche, 4 Kellerräume, Heizungsraum, Öllageraum, 3 Zugänge zum Gartengrundstück,

Erdgeschoss:

Diele, Gäste-WC, Küche mit Abstellraum, großes Wohn-Esszimmer mit Ausgang zum großen Balkon (nach Süd-Westen ausgerichtet), Flur, 2 Schlafzimmer, Büro, Badezimmer

Dachgeschoss:

2 Schlafzimmer, Küche, Bad, Wohnzimmer (Rohbauzustand).

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	200 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	877 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	4
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1969
Zustand des Objektes	Gepflegt



## Lage

Sehdorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Perl im Landkreis Merzig-Wadern. Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Ort Perl ist in einer Minute zu erreichen. Der ideale Wohnort für Pendler. Zahlreiche Sehenswürdigkeiten liegen in der Gemeinde oder in den Nachbargegenden. Eine intakte Infrastruktur wie z.B. zahlreiche größere Einkaufsmärkte, Ärzte, Schulen, u.a. das grenzüberschreitende Gymnasium "Schengen-Lyzeum", Kindergarten mit Krippe, etc. sind fußläufig zu erreichen. Bus- und Zugverbindungen nach Luxemburg/Trier/Merzig befinden sich in den Nachbarorten. Die Autobahnanbindungen Saarbrücken-Luxemburg sind in wenigen Fahrminuten gut zu erreichen.  
 04 km bis L-Schengen  
 33 km bis L-Luxemburg Stadt  
 25 km bis D-Saarburg.

## Ausstattung

Boden	Fliesen, Laminat
heizungsart	Zentralheizung
befuerung	Öl
Unterkellert	Ja



## Ausstattung

Die Böden sind mit Fliesen und Laminat belegt.  
Die Beheizung erfolgt mittels Öl-Zentralheizung Bj 2016.  
Der Energieausweis ist in Bearbeitung.

Besonderheiten:

- großer Balkon nach Süd-West ausgerichtet
- unverbaute Fernsicht
- 2 separate Wohnungen
- großzügige PKW-Stellfläche
- kurzfristig verfügbar
- Küche im Kaufpreis enthalten
- 2 Garagen
- 3 Stellplätze.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2035-07-07
Endenergiebedarf	169.63
Baujahr lt. Energieausweis	1969
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	F
Primärenergieträger	OEL



## Sonstiges

Unser gesamtes Immobilienangebot können Sie unter [www.immobiliien-bart.de](http://www.immobiliien-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! Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis und ist verdient und fällig mit der notariellen Beurkundung. Haftungsvorbehalt: Sämtliche Angaben erhielten wir vom Eigentümer und geben diese ohne Haftung weiter.





Kaminofen



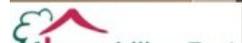
Wohn-/Essbereich



Küche



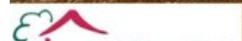
Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer mit separatem WC



Büro



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Frontansicht



großer Balkon



 seitl. Straßenansicht



 Straßenansicht

## 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/>