

Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Saargemünd zu verkaufen. VB!!!

## Preise & Kosten

Innencourtage	3,57
Courtage	Provisionsfrei
Kaufpreis	225.000 €
Garagen	2



## Objektbeschreibung

Dieses charmante freistehende Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger und zugleich zentraler Lage von 57200 Saargemünd. Auf einem ca. 660 m<sup>2</sup> großen Grundstück erwartet Sie ein Zuhause, das viel mit Platz für die ganze Familie bietet und mit einem traumhaften Ausblick auf umliegende Felder überzeugt. Die Immobilie besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung, helle Wohnbereiche sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Haus und im Garten.

Eckdaten:

Lage: sehr ruhig und dennoch wenige Minuten ins Zentrum von Saargemünd, ca. 6–8 Minuten bis Deutschland

Raumaufteilung

-Erdgeschoss:

-Einladender, großzügiger Eingangsflur

-Gäste-WC direkt am Eingang

-Kaminzimmer mit Zugang zur Terrasse, Wohnzimmer mit direktem Ausgang in den Garten, Helle Küche mit hochwertiger Einbauküche (nicht im Kaufpreis enthalten) und zwei Ausgängen zum Außenbereich

Gästezimmer mit eigenem Zugang zur Terrasse

Kellergeschoss:

-Zugang über den Flur, Hauswirtschaftsraum, Heizungsraum (Gas-Brennwert, Baujahr 2025), Filter für das Frischwasser,

5 weitere Räume – flexibel nutzbar als Schlafzimmer, Büro, Hobby- oder Partyraum, Dusche, WC und Waschbecken im Keller vorhanden, Direkter Zugang in den Außenbereich.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	175 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	650 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Baujahr	1991



Das Stadtzentrum ist in wenigen Minuten erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Durch die Nähe zur deutschen Grenze (6–8 Minuten) ist die Lage ideal für Pendler oder Familien, die von beiden Ländern profitieren möchten.

Besonderheiten

- Ruhige, naturnahe Lage mit traumhafter Aussicht
- Ideal für große Familien oder für Familien mit Homeoffice
- Großzügige, flexible Raumaufteilung

Dieses Objekt vereint Zentralität, Naturverbundenheit und großzügiges Wohnen – perfekt für alle, die das Besondere suchen.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Gehoben
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Parkett
Kamin	Ja
heizungsart	Fussbodenheizung
befeuernung	Gas
Stellplatzart	Garage
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Sicherheitstechnik	Alarmanlage
Unterkellert	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv



## Lage

Saargemünd liegt im Nordosten Frankreichs, unmittelbar an der Grenze zum deutschen Bundesland Saarland, auf 222 m ü. NHN. In Saargemünd mündet die Blies in die Saar, die über den Saarkanal mit dem Rhein-Marne-Kanal (Canal de la Marne au Rhin) verbunden ist.

Nachbargemeinden von Saargemünd sind Kleinblittersdorf im Norden, Blies-Guersviller (Bliesgersweiler) und Frauenberg im Nordosten, Blies-Ébersing (Bliesebersingen) im Osten, Sarreinsming (Saareinsmingen) im Südosten, Rémelfing (Remelfingen) und Neufgrange (Neuscheuern) im Süden, Hambach und Woustviller (Wustweiler) im Südwesten, Ipling (Iplingen) im Westen sowie Rouhling (Ruhlingen) und Grosbliederstroff (Großblittersdorf) im Nordwesten.

Bekannt ist die Stadt für ihre einst blühende Keramikproduktion. Die um die ehemalige „Wackenmühle“ herum an der Blies gelegene Fertigungsstätte der alten Fayencerie (Steingutmanufaktur) ist als Museum mit dem Namen Bliesmühle hergerichtet und kann besichtigt werden, zudem die Schenkung France und Wolfgang Kermer mit Werken von rund einhundert französischen Keramikern aus dem Zeitraum 1970–2000.

## Energieausweis

Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	24.06.2035
Energieverbrauchskennwert	228kWh/m²a
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	1991
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	24.06.2025
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	Gas



Insbesondere aus der Epoche des Jugendstils stammen bedeutende Bauwerke. Eine besondere Sehenswürdigkeit ist das Casino am Saarufer. Bei diesem Gebäude handelt es sich um ein Bauwerk, das für die Arbeiter der Fayencerie errichtet wurde. Es enthält einen Saal für kulturelle Veranstaltungen sowie ein Restaurant. Die Fassade wird von Keramikbildern geziert.

Über die Route nationale 61 ist die Stadt an die südlich verlaufende Autoroute A4 (Paris-Straßburg) und über die Bundesstraße 51 sowie die N61 an die Autoroute A320 bzw. die Bundesautobahnen 6 und 620 angebunden..



## Ausstattung

- Baujahr: 1991
- Dach: Satteldach 1991
- Fenster: Holz 2fach verglast
- Böden: Fliesen, Parkett
- Wände: Putz, Holz
- Bäder: OG: Badewanne, begehbare Dusche, Doppelwaschbecken und separates WC aus 2022
- EG Gästetoilette
- Keller: Dusche, WC und Waschbecken
- Heizung: Fußbodenheizung Gas-Brennwert 2025, Warmwasserbehälter circa 160 Liter aus 2022
- Garage: Doppelgarage mit Strom und Vorbereitung für Wasser und Abwasser.
- Sonstiges: Einbauküche 2022 (nicht im Kaufpreis enthalten), vom Schreiner angefertigte Holzschränke in Bad und Schlafzimmer, Alarmanlage, überdachte Terrasse mit Steinbackofen, geeignet für die Zubereitung von Pizza und Brot, Nostalgie-Holzklappläden, Kamin im Wohnzimmer, Edle Echtholz-Holztreppe im Flur,.



## Sonstiges

Gerne stellen wir Ihnen das Objekt im Zuge einer Besichtigung vor.

Sämtliche Angaben zu diesem Objekt dienen einer ersten Information.

Das Exposé zu diesem Angebot und die darin gemachten Angaben in Wort, Bild und Werten stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar.

Wert- und Maßangaben zu den Quadratmetern sind lediglich ca.-Werte und wurden von dem Eigentümer mitgeteilt. your next home übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben.

Die Aufteilung entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrisszeichnungen (unverbindliche Illustration).

Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem Wissen und Gewissen.

Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis.



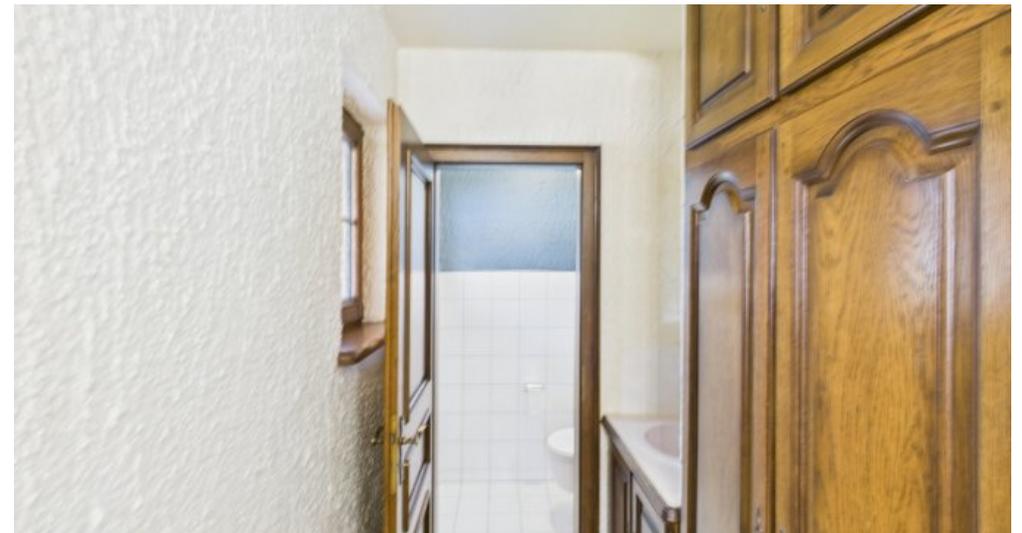
Zum Eingangsbereich



Eingangstür



Eingangsflur



Gästetoilette



Wohnzimmer



Kaminzimmer



Wohnzimmer



Esszimmer



Zugang zu Terrasse



Garten



oberer Flur/Galerie



Kinderzimmer mit Zugang zu Balkon



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer mit Einbauschränk



Badezimmer



begehbare Dusche



Badezimmer mit Einbauschränken



Grundrisse



Grundrisse



<p><b>Wohnfläche<sup>®</sup></b> 79,1 m<sup>2</sup></p>
<p>(*) Mit der Gesamtfläche aller Wohneinheiten, die selbständig oder teilweise angeordnet werden (100 %, 10 %, 25 %).</p>
<p><b>Reduzierte Kapitalbindung</b>        ----- unter 1 m        ----- unter 2 m</p> <p>Bereiche unter 1 m Bauhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen, solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche.</p> <p>Berechnungen beziehen sich auf die</p>

Grundrisse

## Anbieter

your next home  
Rathausstraße 31  
66571 Eppelborn

Zentrale  
E-Mail

06881/5959111  
[info@ynhome.de](mailto:info@ynhome.de)