

## GEPFLEGTES EINFAMILIENHAUS MIT GARTEN, SCHEUNE UND VIEL PLATZ IN RUHIGER LAGE

## Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. MwSt
Kaufpreis	349.800 €
Freiplätze	2
Garagen	1



## Objektbeschreibung

Diese äußerst gepflegte Immobilie überzeugt durch ihren großzügigen Schnitt, ihre vielseitige Nutzungsmöglichkeit und die ruhige, naturnahe Lage. Im Erdgeschoss befindet sich ein großes Zimmer, das bei Bedarf unkompliziert wieder in zwei separate Räume unterteilt werden kann – ideal für Familien, die Platz benötigen oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Je nach Bedarf sind im Haus 3 bis 5 Schlafzimmer realisierbar.

Seit 2016 wurden zahlreiche Renovierungen durchgeführt. Das Haus ist teilweise unterkellert und verfügt über eine Garage sowie 2 Stellplätze. Ein Garten, eine Scheune sowie ein großer, überdachter Balkon mit Blick ins Grüne runden das attraktive Angebot ab.

Die Raumaufteilung gestaltet sich wie folgt:

Erdgeschoss:

Flur, Wohnzimmer, 2 Zimmer, Diele, Koch-Essbereich mit Ausgang zur Terrasse und in den Garten, Badezimmer (vorbereitet) mit Zugang zur Scheune und zur Garage

Obergeschoss:

Diele, 3 Schlafzimmer, Badezimmer mit Zugang zum überdachten Balkon

Kellergeschoss:

Diele, Heizungsraum, Gewölbekeller.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	207,17 m²
Nutzfläche	231 m²
Grundstücksfläche	504 m²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	3
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	2
Baujahr	1900



## Lage

"Tünsdorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Mettlach im Landkreis Merzig-Wadern (Saarland). Der Ort hat eine idyllischer Lage und verfügt über eine intakte Infrastruktur, die gleichermaßen günstig ist für Beruf und Familie mit Kinder. Ein Kindergarten befindet sich im Ortskern. Die Autobahnanbindung Richtung Saarbrücken und Luxemburg ist in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Der Ort Orscholz liegt ca. 5 Fahrminuten entfernt und weist sich mit einer intakten Infrastruktur wie z.B. Einkaufsmärkten, Grund- und weiterführender Schule, Ärzte, Apotheke, .. aus.

Zahlreiche Wanderwege in und um Tünsdorf laden zu Wanderungen und Spaziergängen ein. Ein reges Vereinsleben rundet das Angebot ab. Luxemburg Kirchberg erreichen Sie in rund 40 Minuten."

14 km bis L-Schengen

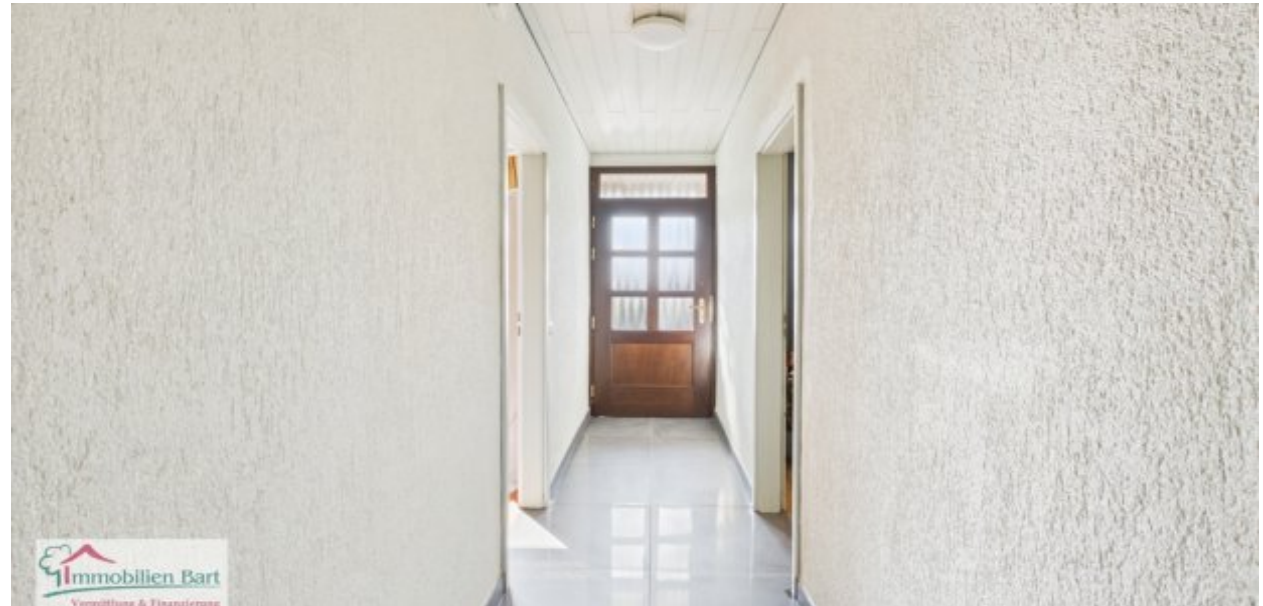
16 km bis D-Merzig

22 km bis D-Saarburg

55 km bis L-Kirchberg.

## Ausstattung

Boden	Fliesen, Laminat, Dielen
heizungsart	Ofenheizung
befeuerung	Öl, Pellets
Unterkellert	teils



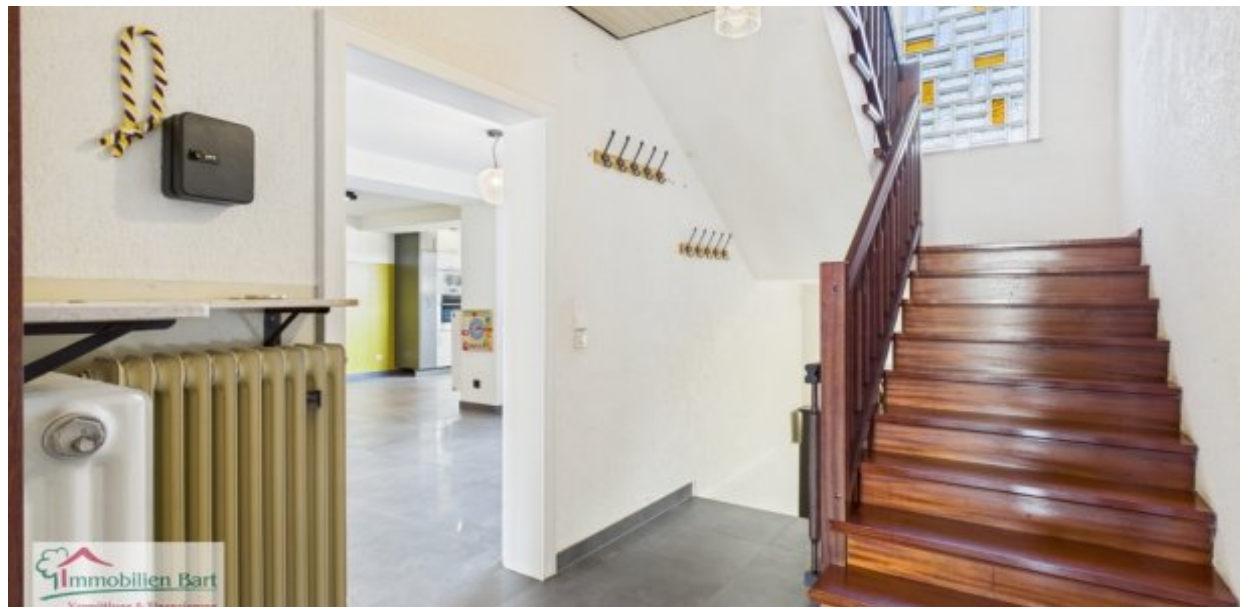
## Ausstattung

Die Böden sind mit Fliesen, Laminat/Vinyl sowie Dielen belegt.  
Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung sowie einen Pelletofen.  
Besonderheiten:

- ruhige, sonnige Wohnlage
- sehr gepflegter Zustand
- seit 2016 wurden regelmäßig Renovierungen durchgeführt
- 2018 erneuerter Öl-Brennwertkessel sowie erneuerte Tanks
- teilweise unterkellert
- ca. 207 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 231 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- viel Platz und Stauraum
- Scheune, Garage und 2 Stellplätze
- großer überdachter Balkon mit Blick ins Grüne
- Garten
- 3 bis 5 Schlafzimmer möglich.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2025-08-13
Endenergiebedarf	315.10
Baujahr lt. Energieausweis	1900
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	OEL



## 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!  
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.







Essbereich



Kamin



Küche



Zimmer



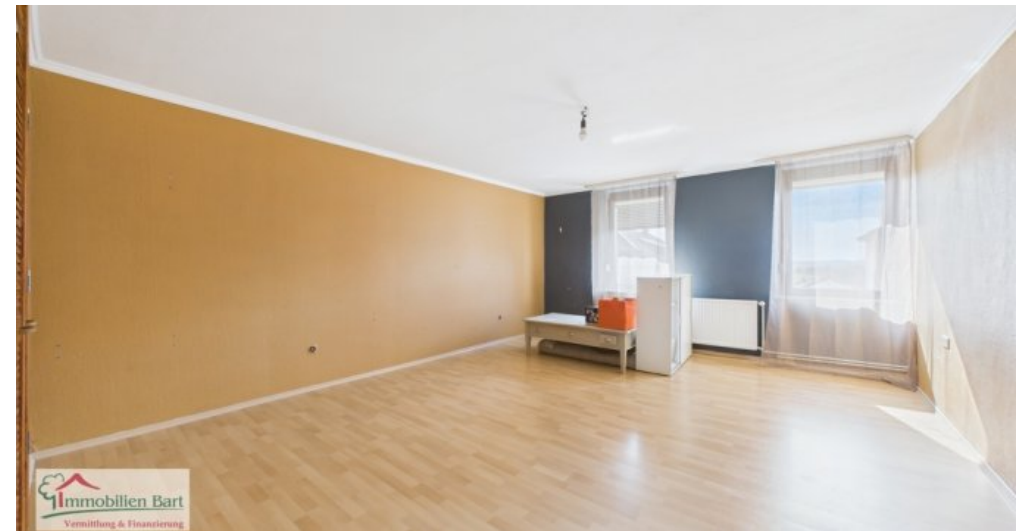
Zimmer



Flur OG



Schlafzimmer



Schlafzimmer





Schlafzimmer



Badezimmer



überdachte Terrasse



Garten

## Anbieter

Immobilien Bart GmbH  
Zur Moselbrücke 3a  
66706 Perl-Nennig

Zentrale

Fax

E-Mail

Webseite

06867 56 10 333

06866 910 10 24

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

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