

## PERL: WOHNHAUS MIT CHARME + BAUGRUNDSTÜCK (gesamt 40 AR)

### Preise & Kosten

|                |                   |
|----------------|-------------------|
| Käufercourtage | 3,57 % inkl. MwSt |
| Freiplätze     | 5                 |
| Garagen        | 2                 |



### Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche, gepflegte Anwesen vereint historischen Charme mit einem beeindruckenden Natur- und Ausblickerlebnis. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 40 Ar gelegen, thront eine stilvolle Altbau-Villa mit herrlicher Sicht ins malerische Moseltal.

Die Villa besticht durch ihre klassische Architektur und großzügige Raumaufteilung. Mit insgesamt 7 Schlafzimmern bietet sie ausreichend Platz für eine große Familie, Gäste oder auch die Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Zwei großzügige Balkone laden zum Verweilen ein und bieten einen unvergleichlichen Blick auf die luxemburgischen Weinberge.

Das Anwesen ist umgeben von einem alten Baumbestand, der nicht nur Privatsphäre garantiert, sondern auch eine idyllische, parkähnliche Atmosphäre schafft. Der gepflegte Garten ist liebevoll angelegt und unterstreicht den exklusiven Charakter der Liegenschaft.

Ein besonderes Highlight stellt das zusätzliche Baugrundstück dar, das vielfältige Möglichkeiten für Erweiterungen, Neubauten oder separate Projekte bietet.

## Angaben zur Immobilie

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| Wohnfläche           | 207,84 m² |
| Grundstücksfläche    | 4.033 m²  |
| Anzahl Zimmer        | 9         |
| Anzahl Schlafzimmer  | 7         |
| Anzahl Badezimmer    | 3         |
| Anzahl separate WCs  | 1         |
| Stellplätze          | 7         |
| Anzahl Balkone       | 2         |
| Anzahl Terrassen     | 1         |
| Baujahr              | 1936      |
| Zustand des Objektes | Gepflegt  |



Die Raumaufteilung ist wie folgt:

Erdgeschoss:

Diele, Esszimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon, Küche mit Zugang zum Balkon, Gäste-WC, Badezimmer

Obergeschoss:

Diele, 4 Schlafzimmer (1 davon früher als Küche genutzt), Badezimmer mit Zugang zum Balkon

Dachgeschoss:

Diele, 2 Schlafzimmer (1 davon mit sep. Badezimmer), Speicher.

## Ausstattung

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Boden        | Fliesen, Parkett, Marmor |
| heizungsart  | Zentralheizung           |
| befuerung    | Öl                       |
| Unterkellert | Ja                       |



## Lage

Im Dreiländereck Deutschland, Luxemburg und Frankreich liegt der charmante und beliebte Ort Perl. Der ideale Wohnort für Pendler. Zahlreiche Sehenswürdigkeiten liegen in der Gemeinde oder in den Nachbargegenden. Eine intakte Infrastruktur wie z.B. zahlreiche größere Einkaufsmärkte, Schulen, u.a. die grenzüberschreitende Gemeinschaftsschule "Schengen-Lyzeum", Kindergarten mit Krippe, etc., sind fußläufig zu erreichen. Die Autobahnanbindungen Saarbrücken-Luxemburg sind in wenigen Fahrminuten gut zu erreichen.

2 km bis L-Schengen

32 km nach Luxemburg-Stadt/Kirchberg

24 km bis D-Merzig

40 km bis D-Saarlouis.



## Ausstattung

Die Böden sind mit Marmor, Parkett und Fliesen belegt.  
Die Beheizung erfolgt durch eine Öl-Zentralheizung.  
Der Energieausweis ist in Bearbeitung.

Besonderheiten dieser Immobilie:

- Garten und zusätzliches Baugrundstück (ca. 25 Ar)
- Garten und Terrasse sind nach Westen ausgerichtet
- schöner, unverbauter Blick ins Moseltal
- 7 Schlafzimmer
- 3 Badezimmer
- große Garage und zahlreiche Stellplätze
- EG +>OG elektrische Rolläden
- Fenster teilweise 3-Fach-Verglasung.



## 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.





Balkon EG



Badezimmer EG



Flur EG



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG



Büro/Schlafzimmer OG(Küche möglich)



Badezimmer OG



Balkon OG



Schlafzimmer DG



Schlafzimmer DG mit sep. Badezimmer



Badezimmer DG



Rückansicht



Terrasse



Aussicht



Garten



Gartenhaus



Rückansicht



Rückansicht

## 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/>