

# KEINE VERMITTLUNGSGEBÜHREN! EIN-, BIS ZWEIFAMILIENHAUS MIT BAULAND, FREISTEHEND IN DALEM/FR, NÄHE SLS

## Preise & Kosten

Kaufpreis	248.500 €
Garagen	2



## Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung oder Mehrgenerationenhaus befindet sich in einer ruhigen Sackgasse von Dalem/FR und verfügt über 232m<sup>2</sup> Wohnfläche und 1326m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, am oberen Gartengelände befindet sich ein zusätzliches Baugrundstück.

Vom hellen Eingangsbereich im EG gelangen Sie zum gemütlichen Wohn-, Essbereich mit Kamin, hier finden Sie ebenfalls die Küche mit Zugang zur überdachten Terrasse und die Waschküche inkl. WC und Waschbecken mit Zugang zum Garten.

Über die Marmortreppe erreichen Sie das OG mit offenem Büro/Freizeitbereich und Zugang zum Balkon, des Weiteren finden Sie hier das Badezimmer mit Dusche, Wanne und Waschbecken, ein separates WC, ein Abstellraum, sowie 2 weitere Schlafzimmer, eines mit Einbauschrank, eines mit gleichermaßen Zugang zum Balkon.

Die z.Zt. vermietete 84m<sup>2</sup> Einliegerwohnung mit separatem Eingang, verfügt im EG über einen großen Wohn-, Essbereich und Küche, sowie im OG über 2 Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken, zudem gehören 2 Stellplätze zur Wohnung.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	232 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	80 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.326 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separate WCs	2
Stellplätze	2
Einliegerwohnung	Ja
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	2
Baujahr	1948
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	sofort
Objekt ist vermietet	Ja



**ERA**  
IMMOBILIEN

Der großzügige Garten mit Sommerküche setzt Ihren Freizeitaktivitäten im Freien keine Grenzen. Im hinteren Gartenbereich befindet sich eine zusätzliche Doppelgarage mit Werkstatt und Carport, der gesamte Bereich ist ein separates Baugrundstück mit separatem Zufahrtsweg. Unser Gesamtangebot an Immobilien finden Sie im Internet unter <https://grossrosseln.eraimmobilien.de>.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Kamin	Ja
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Gas
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Nein
Gäste-WC	Ja



## Lage

Dalem liegt sechs Kilometer westlich der saarländischen Gemeinde Überherrn. Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe, Richtung Tromborn 3km, Teterchen ca. 4km oder nach Berus. Sie erreichen Saarlouis innerhalb von 10 Fahrminuten.

In direkter Nähe finden Sie ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Kindergarten/Grundschule bilingual (Deutsch)..

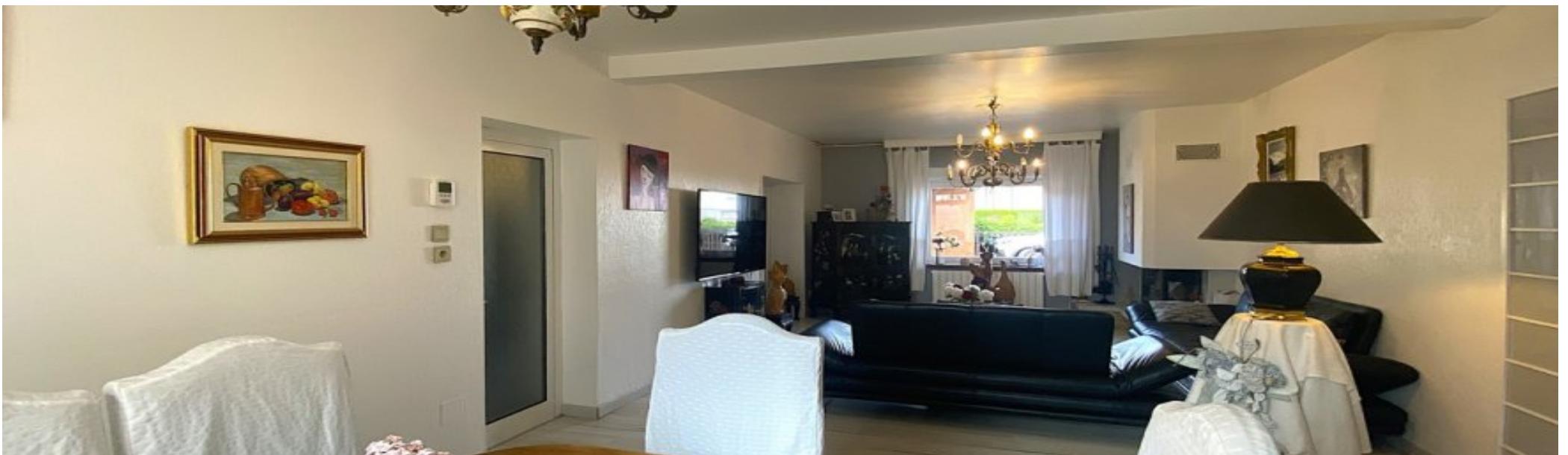
## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2033-03-02
Endenergiebedarf	222.00
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	1958
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	GAS



## Ausstattung

Küche inkl.,  
Marmortreppenhaus,  
Fenster doppelt verglast von 2017,  
Ausstattung mit Fliesen, Laminat und Parkett,  
Holz-Kamin,  
Gas-Zentralheizung,  
überdachte Terrasse (ca. 38m<sup>2</sup>),  
Garage für 2 PKW's + große Werkstatt + Abstellraum,  
Sommerküche,  
Doppelgarage im hinteren Gartenbereich (Bauland) + Werkstatt + Carport,  
Regenwassertonnen (3x 1000L),  
Einliegerwohnung 3ZKB (z.Zt. vermietet),  
2 weitere Stellplätze,  
Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf den Angaben des/der Eigentümer/s, für deren Richtigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dies gilt ebenso für Vollständigkeit und Aktualität der gemachten Angaben.



## Sonstiges

Unsere 100% Garantie als ERA Partner im Saarland!

Wenn Sie bei uns eine Immobilie erwerben möchten, sind dies Ihre inklusiven Vorteile:

Finanzierungsberatung in Deutschland oder Frankreich (deutschsprachige Beraterin) !

Einkommenssteuerkalkulation zur Übersicht Ihrer Sparvorteile als Immobilienbesitzer in Frankreich !

Kaufvorvertrag auf deutsch- deutschsprachiger Notar !

Anmeldung bei der Behörde in Frankreich !

Anmeldung bei Strom/Wasser und Telefon-Anbieter !

Kostenvoranschläge bei Schönheitsreparaturen/Renovierungen Ihrer neuen Immobilie !

Renovierungen durch unsere Vertragspartner in Deutschland und Frankreich!

---

Für den Verkauf in Frankreich sind wir im Besitz einer Profi Karte inkl. einer französischen MwSt.!

Unsere Büros befinden sich in 66352 Großrosseln und 57600 Forbach!

In Frankreich gilt das Besteller Prinzip:

d.

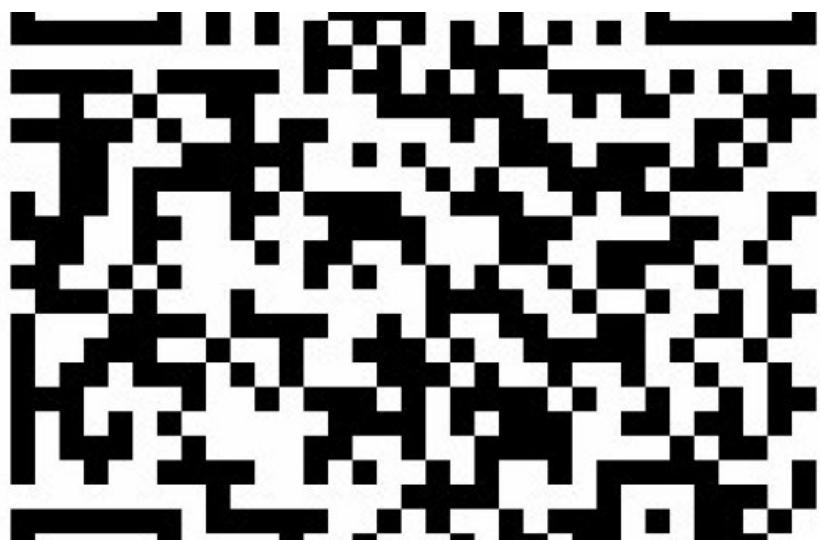


Käufer bezahlen bei uns keine Courtage!  
Unser Service macht den Unterschied!.









<https://grossrosseln.eraimmobilien.de/immobilienangebot/>

## Anbieter

ERA Siebert Immobilien GmbH  
Torstraße  
66663 Merzig

Zentrale  
E-Mail

016091447886  
[t.brunner@eraimmobilien.de](mailto:t.brunner@eraimmobilien.de)