

## ATTRAKTIVES ANWESEN MIT VIEL PLATZ INNEN & AUßen!

## Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	594.800 €
Freiplätze	6
Garagen	4



## Objektbeschreibung

### EINFAMILIENHAUS IN LÄNDLICHER UMGEBUNG NÄHE L-REMICH/WORMELDANGE

In ruhiger Lage, nur 10 Minuten von der luxemburgischen Grenze entfernt, bieten wir Ihnen dieses charmante Einfamilienhaus mit einer traumhaften Aussicht ins Grüne an. Das Haus wurde 1993 durch den Umbau einer Scheune in ein Wohnhaus realisiert und bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 258 m<sup>2</sup>.

Zusätzlich umfasst die Immobilie eine Garage für 4 PKW sowie 6 Freiplätze.

Im Preis inbegriffen ist das angrenzende, um 1900 erbaute Bauernhaus, das stark sanierungsbedürftig ist, aber viel Potenzial bietet. Die Verbindung zwischen beiden Häusern ermöglicht eine flexible Nutzung der Immobilien. Bitte beachten Sie, dass derzeit keine Fotos von diesem Haus zur Verfügung stehen. Es besteht außerdem die Möglichkeit, ein angrenzendes Baugrundstück zu erwerben. Weitere Informationen erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Die Raumauflistung des Einfamilienhauses ergibt sich wie folgt:

EG:

große Diele mit Treppenhaus, Flur, Heizungsraum, Öllagerraum, 2 Kellerräume, Abstellraum, Garage für 4 PKW, Waschküche, Verbindung zum rechten Haus

OG:

Diele, 3 Schlafzimmer, Abstellraum, Badezimmer, Küche mit Vorratsraum, Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse + Garten

DG:

Flur, Wintergarten mit Zugang zur Loggia, Schlafzimmer mit Ankleide und Zugang zur Loggia,

Badezimmer (Dusche + Badewanne + 2 Waschbecken + WC + BD)

Speicher (nicht ausgebaut)

Das alte, sanierungsbedürftige Bauernhaus erstreckt sich über drei Etagen.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	258 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	3.325 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	10
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Zustand des Objektes	Gepflegt



Im Obergeschoss bieten vier Schlafzimmer viel Platz für individuelle Gestaltung. Das Dachgeschoss umfasst ein großes Wohnzimmer mit Kachelofen, ein weiteres Schlafzimmer und eine zusätzliche Küche. Der Speicher ist nicht ausgebaut und bietet weiteres Potenzial.

## Ausstattung

Boden	Fliesen, Teppich
heizungsart	Ofenheizung, Zentralheizung, Fussbodenheizung
befeuerung	Öl, Holz



## Lage

Dittlingen gehört zur Gemeinde Merzkirchen und ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Trier-Saarburg in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Saarburg an.

Merzkirchen, der ideale Wohnort für Berufspendler, liegt in direkter Grenznähe zu Luxemburg. Die Grenzorte Remich und Wormeldange sowie die Bundesstraße B 419 Richtung Trier bzw. Frankreich sind nur unweit entfernt. Eine Bushaltestelle für die grenzüberschreitende Busverbindung "SaarLuxBus" befindet sich im Ort.

In der nah gelegenen Kleinstadt Saarburg finden Sie alle Schularten, Kindertagesstätten, ein ausgeprägtes Gesundheitswesen mit einer Vielzahl an Fachärzten sowie ein Krankenhaus, vielseitige Einkaufsmöglichkeiten oder ein breites Angebot an Sport- und Freizeitaktivitäten inkl. Frei- und Hallenbad. Schöne Rad- und Wanderwege laden zum Erkunden und Verweilen ein, ebenso das vielfältige Angebot der Gastronomie.

08 km bis D-Saarburg

10 km bis L-Wormeldange

14 km bis L-Remich.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2033-10-29
Endenergiebedarf	233.50
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	G
Primärenergieträger	OEL



## Ausstattung

Die Böden sind mit Fliesen und Teppichboden belegt.  
Die Beheizung erfolgt durch eine Öl-Zentralheizung. Teilweise ist eine Fußbodenheizung vorhanden.  
Besonderheiten:

- kurzfristig verfügbar
- traumhafter Blick ins Grüne
- Garten nach Südwest ausgerichtet
- Gartenteich
- Gartenhaus (Garage für Rasentraktor)
- weiteres Gartenhaus
- ländliche Umgebung
- Kaminofen und Kachelofen
- Einfamilienhaus (bezugsfertig)
- altes Bauernhaus (sanierungsbedürftig) im Preis inbegriffen
- Verbindung zwischen beiden Häusern
- Möglichkeit zum Erwerb eines angrenzenden Baugrundstückes.



## Sonstiges

Unser gesamtes Immobilienangebot können Sie unter [www.immobiliens-bart.de](http://www.immobiliens-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.





 Küche OG



 Küche OG



 Badezimmer OG



 Schlafzimmer OG



 Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG



Diele OG



Badezimmer DG



 Schlafzimmer DG



 Wintergarten DG



 Ankleide DG



 Zufahrt



 Garten



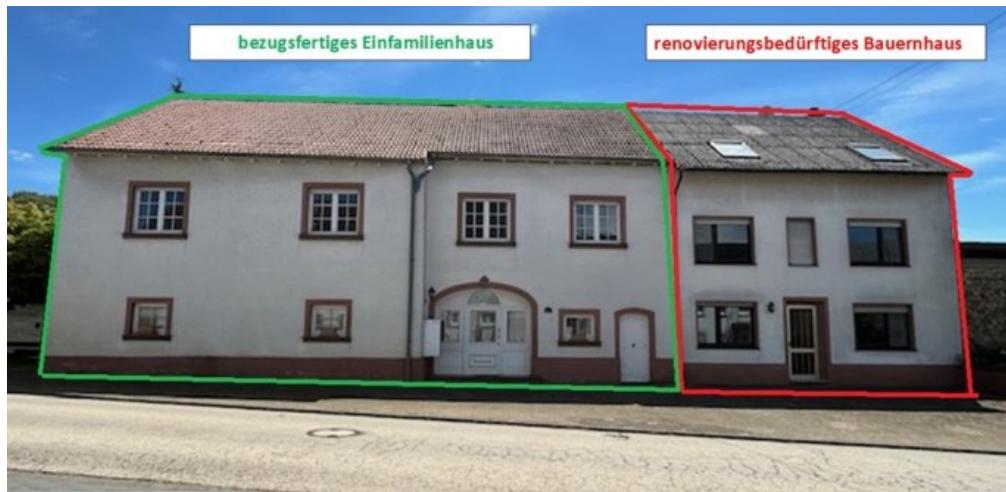
 Sauna + Teich



 Rückansicht



 Rückansicht\_



## 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/>