

# KEINE VERMITTLUNGSGEBÜHREN-WUNDERSCHÖNE JUGENDSTILVILLA, SACKGASSE, PETITE-ROSSELLE/FR, NÄHE SB

## Preise & Kosten

Kaufpreis	388.900 €
Garagen	1



## Objektbeschreibung

Diese neu renovierte Jugendstilvilla aus dem Jahr 1926 mit einer Grundstücksgröße von 3976m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von 343m<sup>2</sup> besticht durch ihre einzigartige, ruhige Lage in Petite-Rosselle / FR. Über den Eingangsbereich erreichen Sie den lichtdurchfluteten, großzügigen Wohnbereich mit Kachelofen und Deckenstuck, der helle Essbereich ermöglicht den direkten Zugang zum Wintergarten, die Küche mit Jugendstilfliesen vom BJ und neuer Einbauküche profitiert vom angrenzend, geräumigen Vorratsraum, des Weiteren befinden sich auf dieser Ebene sowie auf der Zwischenebene zum ersten OG jeweils ein separates Gäste-WC mit Waschbecken. Im ersten OG befinden sich 4 Schlafzimmer, eines davon mit direktem Ankleideraum, ein weiteres mit en Suite-Badezimmer (Dusche, Waschbecken, integrierte Schränke) und ein zusätzliches Badezimmer mit Waschbecken und Dusche. Im zweiten OG finden Sie ebenfalls 4 Schlafzimmer, ein weiteres Badezimmer wurde vorgeplant jedoch noch nicht fertig gestellt, alle Dachfenster inkl.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	343 m²
Nutzfläche	100 m²
Grundstücksfläche	3.976 m²
Anzahl Zimmer	11
Anzahl Schlafzimmer	8
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl separate WCs	2
Stellplätze	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1926
Zustand des Objektes	Teil-/Vollrenoviert
Verfügbar ab	sofort



Begehbare Speicher mit kleinem Fenster als Stauraum nutzbar.  
Im Keller befinden sich drei Kellerräume, eine Waschküche, ein Heizungsraum mit 2 Öltanks je 1500L, sowie ein Kriechkeller.  
Neben dem Haus, mit separater Zufahrt, befindet sich die Garage, der imposante Gartenbereich ist auf zwei Ebenen aufgeteilt, der obere Teil bietet ein romantisches Pavillon mit tollem Ausblick.  
Unser Gesamtangebot an Immobilien finden Sie im Internet unter <https://grossrosseln.eraimmobilien.de>.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Kamin	Ja
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Öl
Kabel / Sat- TV	Ja
Gäste-WC	Ja
Wintergarten	Ja



## Lage

Diese Immobilie befindet sich in in Petite-Rosselle unweit der Grenze. Geschäfte des täglichen Bedarfs (Lidl, Aldi, Rewe, dm, Rossmann, Bäckerei, usw.) sowie Bushaltestellen und die Grenze nach Großrosseln befinden sich in direkter Nähe.  
Das regionale Zentrum Forbach erreichen Sie in wenigen Minuten, die saarländische Landeshauptstadt Saarbrücken in etwa 15 Minuten..



## Energieausweis

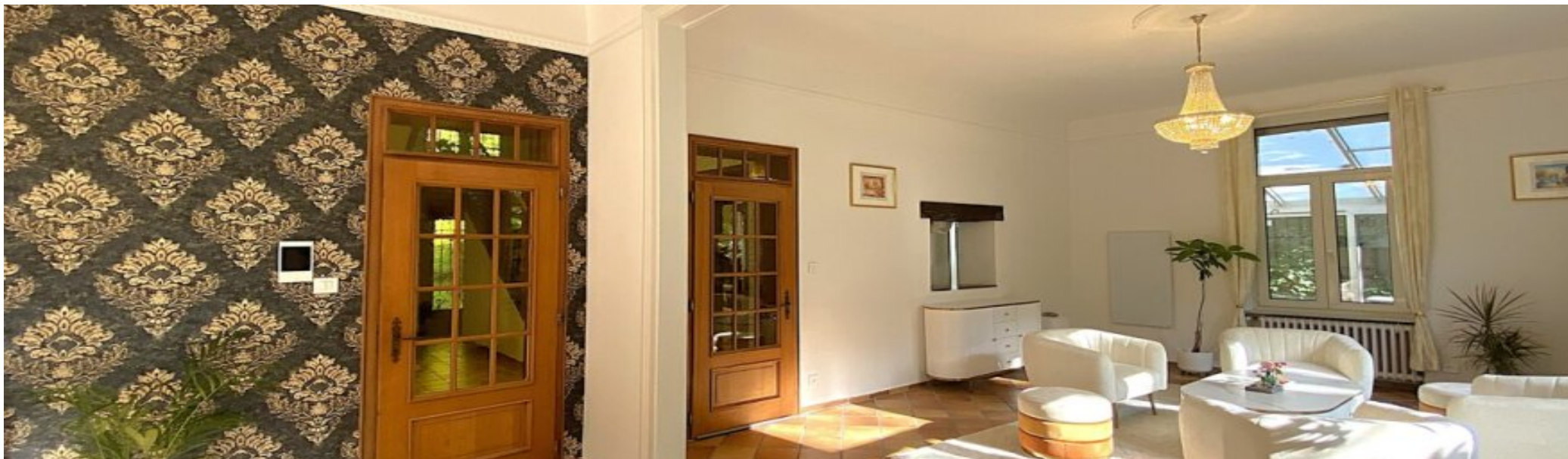
Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2034-10-13
Endenergiebedarf	322.00
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	1948
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	F
Primärenergieträger	OEL



## Ausstattung

Kachelofen,  
Wintergarten,  
Schmiedeeisen Treppengeländer,  
untere Ebene gefliest (zum Teil Jugendstilfliesen), OG´s mit Parkett ausgestattet,  
Dachfenster inkl. Elektrorollläden neu,  
Innenanstrich im gesamten Haus neu,  
Einbauküche neu,  
Elektrik im gesamten Haus neu,  
Öl-Zentralheizung,  
2 Gäste WC´s + 2 Badezimmer neu,  
separates Garagenhaus,

Es handelt sich um ein unverbindliches Angebot. Bitte wenden Sie sich an unser Büro.  
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. Dem Käufer ist bekannt, dass der Makler nur für den Verkäufer provisionspflichtig tätig ist.



## 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) !

Einkommenssteuernkalkulation 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!.









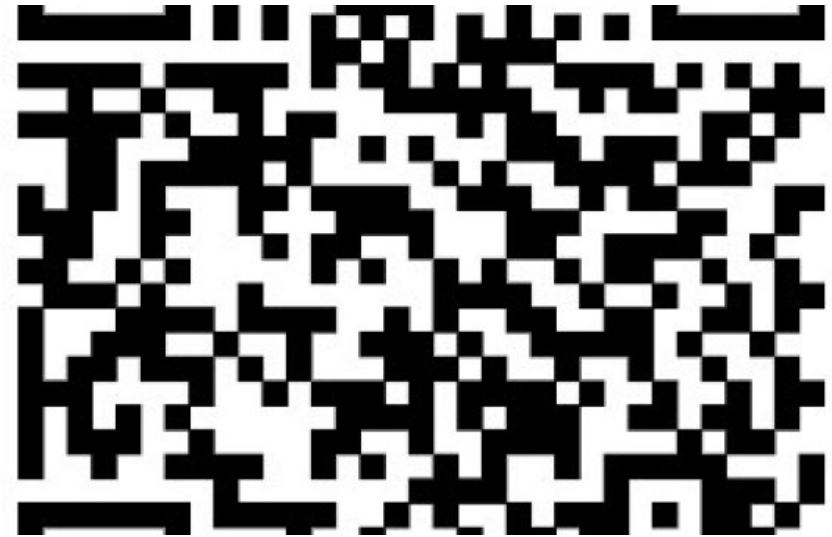












<https://grossrosseln.eraimmobilien.de/immobilienangebot/>

## Anbieter

ERA Immobilien Nas  
Torstraße  
66663 Merzig

Zentrale  
E-Mail

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