

Exposé

Einfamilienhaus in Perl

**Provisionsfrei - freistehendes EFH (Bj 2007) in Perl, 10
Min von Lux**



Objekt-Nr. **OM-273809**

Einfamilienhaus

Verkauf: **455.000 €**

66706 Perl
Saarland
Deutschland

Baujahr	2007	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	369,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	120,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	60,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Im Ortsteil Perl-Büschdorf steht dieses Einfamilienhaus in sehr ruhiger und sonniger Lage zum Verkauf. Das Haus aus dem Baujahr 2007 verfügt über ca. 120qm Wohnfläche und ca. 60qm Nutzfläche (HAR+HWR+Kellerraum+Garage+KG-Flur) und hat folgende Raumaufteilung:

Kellergeschoss:

Die im Haus integrierte Garage verfügt über Platz für 1-2 Autos, plus ausreichend Stauraum für z.B. Getränke, Fahrräder, Rasenmäher, Werkbank etc.

An die Garage angeschlossen ist ein abgetrennter Kellerraum, der zurzeit als Büro genutzt wird.

Von der Garage aus gelangt man in den KG-Flur mit Garderobe und Zugang zur Waschküche. In der Waschküche befinden sich der Hauptwasser- und Stromanschluss sowie der Glasfaseranschluss.

Erdgeschoss:

Vom Hauseingang führt das Treppenhaus zum Wohn-Esszimmer mit Zugang zur Terrasse. Daneben ist die abgetrennte Küche mit kleiner Essecke und Abstellkammer mit Tageslicht. Weiterhin befindet sich auf der Etage ein Gäste-WC sowie 1 Schlafzimmer, das als Büro- oder Gästezimmer genutzt werden kann.

Erste Etage:

In der obersten Etage befinden sich 3 Schlafzimmer sowie ein geräumiges Badezimmer. Zwei der Schlafzimmer haben Zugang zum rückseitig gelegenen Balkon. Das Bad ist mit Dusche, Badewanne und 2 Waschbecken sowie Fußbodenheizung ausgestattet. Von der zweiten Etage aus gelangt man mittels Bodentreppe zum Dachboden, auf dem sich die regelmäßig gewartete Heizungsanlage befindet. Der Dachboden verfügt darüber hinaus über zusätzlichen Stauraum für Dinge des nicht alltäglichen Bedarfs z.B. Weihnachtsdeko etc.

Das Haus ist derzeit durch die Eigentümer bewohnt, jedoch kurzfristig frei nach Absprache.

Ausstattung

Ausstattung:

- Garage mit Sektionaltor der Marke Hörmann, inkl. 2 Funkfernbedienungen und Außenterminal
- Strom und Wasseranschluss in der Garage
- Doppelkammer Enthärtungsanlage der Marke Grünbeck, erneuert im Jahr 2021
- Gewächshaus Vitavia Mars 6700, 6,7qm = 2,544x2,544qm und 2 Wassertonnen à 300 + 650 Liter aus dem Jahr 2021
- Terrasse mit Beleuchtung und Stromanschlüssen
- Mini-Holzschuppen
- Satellitenanschluss in allen Schlafzimmern der zweiten Etage sowie im Wohnzimmer.
- Abgehängte Decken mit LED-Spots (Küche, Wohnzimmer, Flur & Schlafzimmer unten)
- Regelmäßig gewartete Gasheizung aus 2007, Erneuerung Wärmetauscher + Umwälzpumpe im Jahr 2021
- Flüssiggas, Tank unterirdisch im Vorgarten, 2700 Liter
- Bodenbelag mit Fliesen und Laminat
- Balkonbelag mit Fliesen im Jahr 2020 erneuert

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Vorteile auf einen Blick:

- + Provisionsfrei
- + Gute Anbindung
- + Grenzbereich Luxembourg
- + Neuwertiges gepflegtes Haus
- + Garage im Haus und 3 Stellplätze
- + Neuer Fassadenanstrich im Jahr 2021
- + Heizung: Wärmetauscher + Umwälzpump 2021, neu
- + Doppelspeicher-Entkalkungsanlage von Grünbeck 2021, neu
- + Naturnahe, ruhige und sonnige Lage

Kontakt

Haben Sie Interesse? Bitte wenden Sie sich an uns hinsichtlich Ihrer Fragen. Auf Anfrage schicken wir Ihnen gerne weitere Fotos zu oder vereinbaren mit Ihnen einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Lage

Perl-Büschdorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Perl im Landkreis Merzig-Wadern. Die Autobahnanbindung in Richtung A8, Luxembourg und Merzig /Saarbrücken ist nur 5 Fahrminuten entfernt.

Der Ortsteil Büschdorf liegt ca. 7 Fahrminuten entfernt zu den Orten Perl und Orscholz mit intakter Infrastruktur wie z.B. zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen (u.a. Schengen Lyzeum), Kindertagesstätten, Schwimmbäder, Ärzte, Apotheken, Vereine, etc.

15 km bis L-Remich

16 km bis D-Merzig

43 km bis D-Trier

46 km bis L-Luxembourg Innenstadt

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	116,94 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

