

# Exposé

## Einfamilienhaus in Kleinblittersdorf

**Beste Lage: Energiesparendes Massivhaus (1990) mit  
204 m<sup>2</sup> -provisionsfrei von Privat!**



Objekt-Nr. OM-468314

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **295.000 €**

66271 Kleinblittersdorf  
Saarland  
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	716,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	204,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hochwertiges und energiesparendes Wohlfühlhaus -Baujahr 1990- , mit viel Platz -204 m2-.

Exklusiver Ausstattung mit tollem Fernblick-Blick in die Biosphäre Bliesgau.

Grundstück 716 m2, flach und voll eingezäunt.

Provisionsfrei -da von PRIVAT.

Frisch renoviert und sofort beziehbar.

Prima für Familien, es existieren Fahrgemeinschaften zu verschiedenen Schulen.

Die Saarbahn -Linie S1- fährt zwischen Saargemünd und Saarbrücken im 30-Minuten Takt.

Ideal auch für Grenzgänger, nur 2 km hinter der Grenze -deutsches Handynetz- -enorme steuerliche Vorteile.

Absolut niedrige Nebenkosten (Rechnungen liegen zur Einsicht bereit).

Massivbauweise durch diffusionsoffene Hebel Ytong-Steine, höchste Ansprüche an Ökologie, Energie und Brandschutz.

Komplett von 'oben bis unten' weißer Mineralputz sowie einheitliche Fliesen von V&B, Parkettböden-Vollholz.

Der hochwertige französische Landhausstil wurde ausschließlich mit der höchsten Materialwertigkeit umgesetzt, Qualität 'Made in Germany'.

Marmor, Vollholz-Eiche-Parkett, Massiv-Vollholz-Türen (gewachst), zahlreiche Einbauschränke (massiv), 2 exklusive Küchen, Sauna + Whirlpool.

Im Außenbereich stehen einige Ausbesserungen und Schönheitsreparaturen an.

ACHTUNG: Das Haus steht in Frankreich (2km ab Grenze). Die vom Immobilien-Portal automatisch angezeigten deutschen Nebenkosten und Steuern treffen HIER NICHT zu, die tatsächlichen französischen Nebenkosten sind wesentlich niedriger.

Ein HIGHLIGHT ist die charmante Einliegerwohnung 27 m2, mit Bad und Küche, Ausgang zum Garten-ideal zum Homeoffice, für Gäste oder größere Kinder, auch prima zum Feiern.

Fußbodenheizung + Heizkörper, Elektroheizung, äußerst kostengünstig da stattlich gedeckter Preis (RG-Nachweise vorhanden).

Wem Gas lieber ist, auch kein Problem, der Anschluss zum Haus ist vorhanden.

Kachelofen Unikat von Collmann/Großbiederstroff mit Luftkanal in die Schlafebene,

Bequemer Holzaufzug vom Holzschuppen aus.

Holzlieferant direkt im Ort, mit Service zum Aufschichten/Stapeln im Schuppen.

Sauna + Whirlpool auf Schlafebene mit direktem Zugang vom Schlafzimmer aus.

HWR-Hauswirtschaftsraum auf Schlafebene.

Weinkeller -Tonregale/Klima für optimale Lagerung, Wasser und Bier dürfen auch rein :o))

Doppelgarage 37,27 m2 elektrisches Massivholztor Hörmann + 3 Stellplätze.

## Ausstattung

Massivbauweise durch diffusionsoffene Hebel Ytong-Steine, höchste Ansprüche an Ökologie, Energie und Brandschutz.

Offene Bauweise, großzügiger Wohn/Esszimmer/Küchenbereich mit 75,15 m<sup>2</sup>, Küchentheke, Wohnzimmer-Deckenhöhe 3,40 m.

Hochwertiger französischer Landhausstil 'Made in Germany'.

Sauna + Whirlpool auf Schlafebene.

2 exklusive Küchen.

2 überdachte Terrassen.

Doppelgarage 37,27 m<sup>2</sup> mit kleiner Werkstatt.

Es existieren ausführliche Bau- und Lagepläne, Hauspläne, Nachweis Rechnungen Energiekosten.

Für Detailfragen stehen wir selbstverständlich zur Verfügung.

Bei administrativen Fragen, helfen wir auch gerne.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Zur deutschen Grenze bis Habkirchen nur 1 Minute, zur Grenze Rilchingen-Hanweiler 3 Minuten.

Unverbaubarer Blick ins Biosphären-Reservat Bliesgau.

Ruhige und sehr ansprechende Lage.

Edeka in 2 Minuten zu erreichen, Carrefour (Cora) auch nur 2 Minuten entfernt.

Bis IN die Therme sind es 6 Minuten.

Saarbahn -Linie S1- fährt im 30-Minuten Takt zwischen Saargemünd und Saarbrücken.

Ideal für Pendler da schnelle Autobahnanbindung.

Hoher Freizeitfaktor, der Ort ist von Wald eingesäumt.

Kleiner Reitstallt -auch für Gäste-.

Schattiger Fahrradweg auf der stillgelegten und asphaltierten alten Bahnstrecke vom Ort bis nach Blieskastel.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	68,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Rückfront-Gartenseite

# Exposé - Galerie



Vollholz-Küche



Küchentheke

# Exposé - Galerie



Küchen-Relax-Ecke



Wohnzimmer 3,40 m Höhe

# Exposé - Galerie



Kachelofen-Unikat



Terrasse bei Wohnzimmer



Flur Blick auf Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Bad Schlafebene



Bad Whirlpool + Sauna

# Exposé - Galerie



Bad/hautfreundliche Dampfsauna



Einliegerwohnung 27 m<sup>2</sup>

# Exposé - Galerie



Terrasse Einliegerwohnung



Essen - offene Küche rechts

# Exposé - Galerie



Essecke Küche



Flur -rechts Küche

# Exposé - Galerie

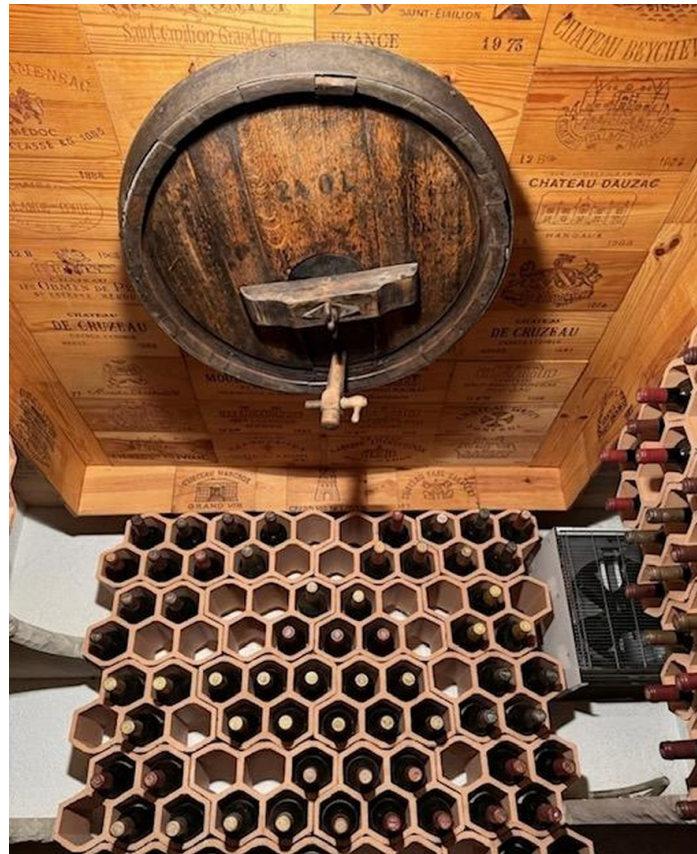


Schlafzimmer mit Zugang Bad



offene Bauweise

# Exposé - Galerie



Weinkeller



Diele -Weinkeller links

# Exposé - Galerie



Diele -Garage links



offene Bauweise

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Spielzimmer Dachboden



Hauswirtschaftsraum

# Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



Hauswirtschaftsraum

# Exposé - Galerie



Doppelgarage



Blick in Biosphäre Bliesgau

# Exposé - Galerie



Kirsch- + Birnbaum