

EXPOSÉ



Traumhaus nahe luxemburgischer Grenze

Preis: 1.495.000 €
Wohnfläche ca.: 283 m²
Grundstück ca.: 941 m²
Provision: 3,57%, Provisionspflichtig: ja



Objektbeschreibung:

Diese äußerst moderne Immobilie, erbaut im Jahr 2013 in Massivbauweise, bietet eine Wohnfläche von 283 m². Dies auf einem großen, nicht einsehbaren Grundstück von 941 m². Das Haus besticht durch zeitgemäße Architektur und eine luxuriöse Ausstattung. Beim Betreten des Erdgeschosses (barrierefrei gebaut) gelangen Sie in den einladenden Eingangsbereich, der direkt in den offenen Wohn-Essbereich führt. Hier erwartet Sie eine Deckenhöhe von 6 Metern, die dem Raum eine luftige Atmosphäre verleiht. Ein Kamin sorgt für behagliche Wärme und Gemütlichkeit. Von hier aus haben Sie Zugang zur neu gestalteten Terrasse und dem Garten, die einen unverbaubaren Fernblick bietet – ideal für entspannte Stunden im Freien. Die offene, hochwertige Küche ist perfekt in den Wohn-Essbereich integriert und verfügt über zwei Abstell-/Vorratsräume, welche zusätzlichen Stauraum geben und die Funktionalität erhöhen. Über den Dielenbereich erreichen Sie ein Zimmer mit eigenem Bad (en Suite). Zudem sind ein Hauswirtschafts-/Technikraum sowie ein Gäste-WC vom Dielenbereich zugänglich. Im Obergeschoss befindet sich eine Galerie, welche als zusätzlicher Wohnraum genutzt werden kann. Das Hauptschlafzimmer verfügt über einen großzügigen Ankleidebereich und ein Badezimmer mit freistehender Badewanne und großer, bodengleicher Dusche. Ein weiteres Zimmer auf dieser Etage eignet sich ideal als Arbeitszimmer. Zudem gibt es ein Zimmer mit eigenem Bad (en Suite), dass weiteren Komfort und Privatsphäre für die neuen Eigentümer als praktisch erscheinen lässt. Diese Luxus-Immobilie vereint modernes Design mit hochwertigen Details. Große Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und haben einen atemberaubenden Blick auf die Umgebung. Die moderne Ausstattung und die durchdachte Raumaufteilung machen diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für anspruchsvolle Käufer. Das großzügige Grundstück ergibt viel Platz zum Entspannen und zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Der Garten mit seiner tollen Terrasse, ist der perfekte Ort für gemütliche Grillabende und schöne Stunden im Freien. Vier Stellplätze gehören mit zur Immobilie. Eine Baugenehmigung für eine 54 m² große Garage liegt den jetzigen Eigentümern bereits vor und darf übernommen werden. Technische Details: - Luft/Wärmepumpe- Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich- dreifach-verglaste Kunststofffenster- Photovoltaik-Anlage Photovoltaik: 20kwh, mit 10 kwh Speicher (angemietet)- Entkalkungsanlage- vollautomatische Lüftungsanlage- elektrische Rollläden- Alarmanlage. Sie sind auf der Suche nach einer besonderen „Perle“, welche selten auf dem Immobilienmarkt zu finden ist und dies in naher Grenze zu Luxemburg? Dann lassen Sie sich durch einen Besichtigungstermin von dieser Immobilie begeistern! Ein Liquiditätsnachweis ist

vor Besichtigung gewünscht.

Lage: Nennig, ein Ortsteil der Gemeinde Perl im Saarland, liegt malerisch an der Obermosel und besticht durch seine idyllische Lage inmitten von Weinbergen und Wäldern. Die Nähe zu Luxemburg und Frankreich verleiht Nennig eine besondere internationale Bedeutung, ideal für Pendler in die benachbarten Länder. Die Grenzbrücke nach Remich ist nur 2 km entfernt. Die Region ist geprägt von malerischen Weinbergen und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, wie den Mosel-Radweg und das Naturschutzgebiet Hammelsberg. Kulturelle Highlights sind die Römische Villa Nennig mit ihrem berühmten römischen Mosaik und das Schloss Berg, welches ein Luxushotel und ein 3 Sterne-Restaurant beinhaltet. Nennig bietet eine gute Infrastruktur mit Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung. Die Nähe zur Mosel ermöglicht auch Bootsausflüge und Weinfestbesuche. Zusammengefasst hat Nennig eine harmonische Kombination aus naturnahem Wohnen, kulturellen Highlights und hervorragender Infrastruktur, ideal für Menschen, die die Vorteile einer internationalen und dennoch ruhigen Umgebung schätzen.

Provision: Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch die Beauftragung der Maklertätigkeit in Textform (z.B. E-Mail mit Bestätigung der gewollten Inanspruchnahme) zustande. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) jeweils in Höhe von 3 % zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils geltender Höhe, derzeit also insgesamt 3,57 % des Kaufpreises einschließlich Umsatzsteuer bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Immobilien-Partner-Saarland GmbH und ggf. deren Beauftragte erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB). Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.



Eingangsbereich/Diele EG



Wohn-/ Essbereich & Küche EG



Wohn-/ Essbereich & Küche EG



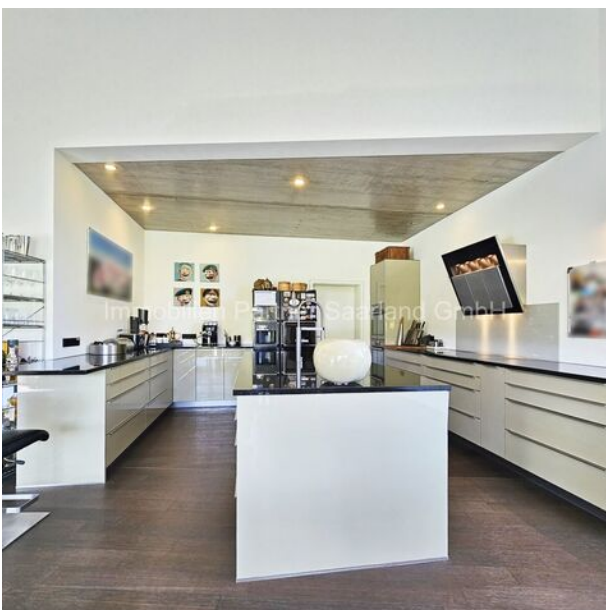
Wohn-/ Essbereich EG



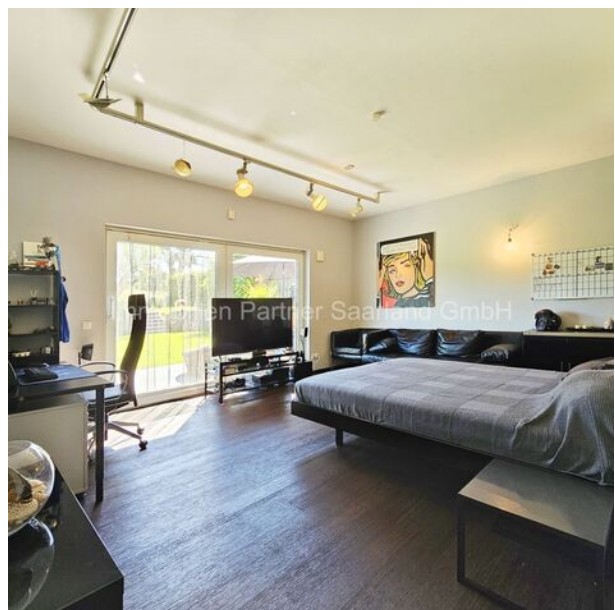
Wohnbereich EG



Essbereich EG



Küche



Zimmer EG



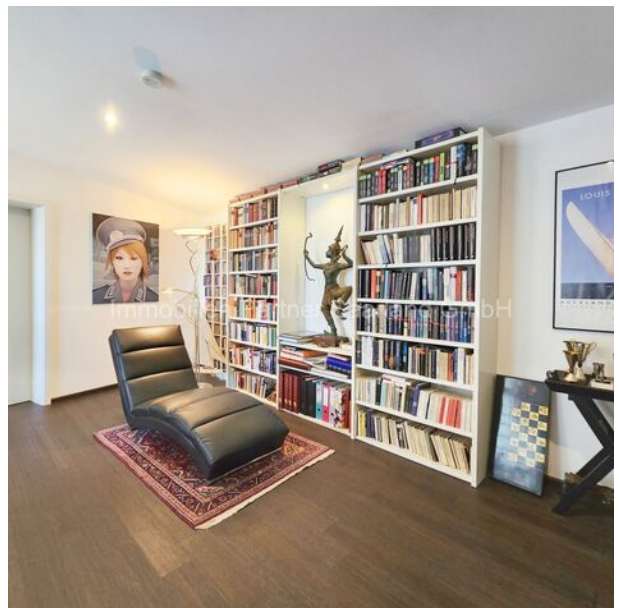
Duschbad EG



Treppenaufgang Galerie



Galerie OG



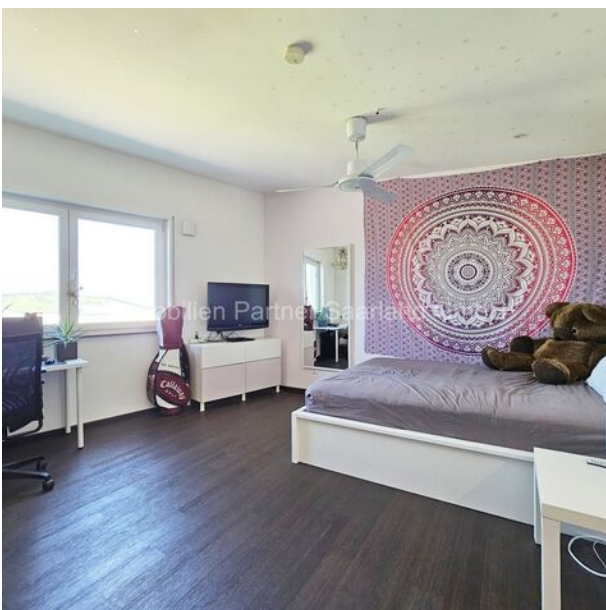
Galerie OG



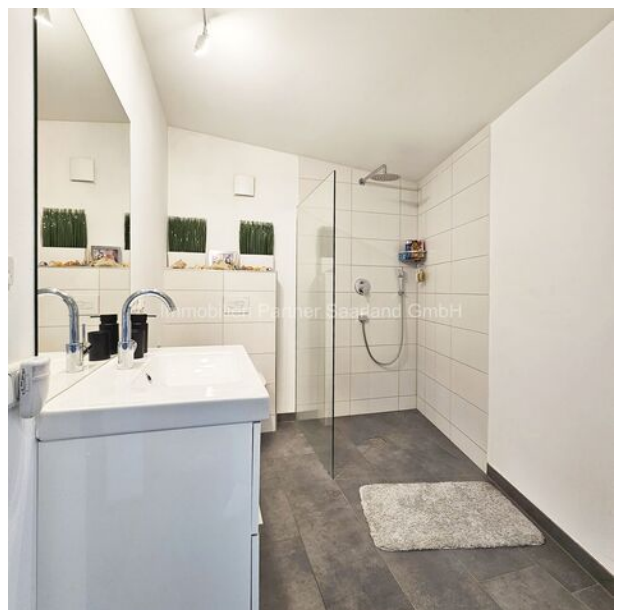
Schlafzimmer OG



Badezimmer OG



Zimmer OG



Bad OG



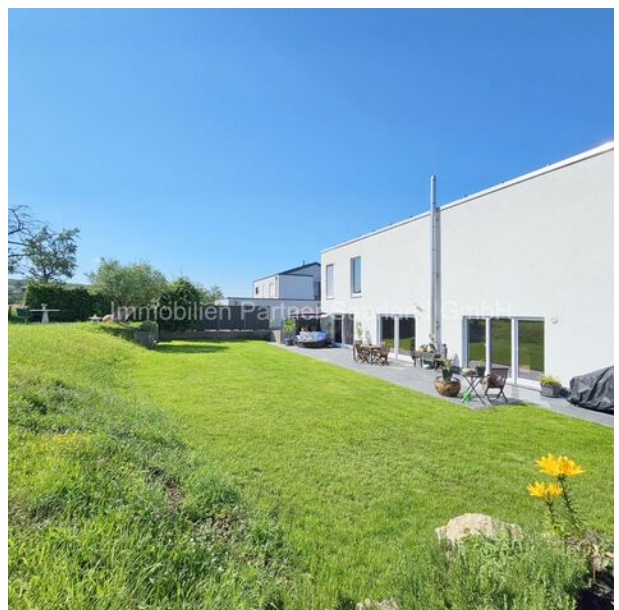
Garten



Terrasse/Garten



Garten



Garten und Rückansicht



Garten und Rückansicht



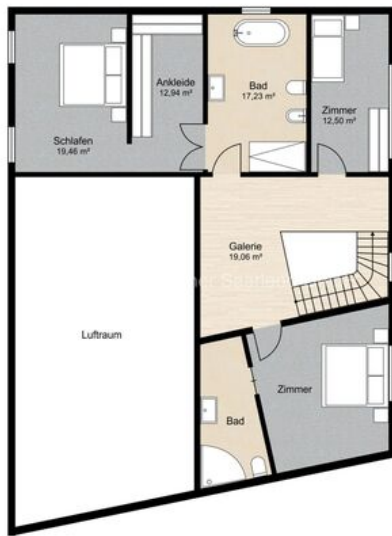
Garten und Rückansicht



Straßenansicht



Erdgeschoss



Obergeschoss

