

## Zweifamilienhaus zu kaufen in Saarburg-Hosteberg - A17628



### Objekt: A17628

#### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 %, inkl. MwSt.
Kaufpreis	€ 425.000,-
Währung	EUR
Anzahl Freiplatz	2
Anzahl Garage	1

#### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	256 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	538 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	5

Badezimmer	3
separate WCs	1
Anzahl Stellplätze	3
Einliegerwohnung	Ja
Terrassen	2
Baujahr	1981

### Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebiet
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	10.05.2030
Energieverbrauchskennwert	69,7 kWh/(m² a) kWh/m²a
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	11.05.2020
Energieeffizienzklasse	B
Primärenergieträger	Heizöl EL

### Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne, Fenster, Bidet
Küche	Einbauküche, offen
Boden	Fliesen, Stein, Laminat
Kamin	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Abstellraum	Ja
Dachboden	Ja
Gäste-WC	Ja

## Objektbeschreibung

Das im Jahr 1981 errichtete attraktive Haus wurde in den Jahren 2001 - 2003 vollständig saniert. Bei der Modernisierung im Jahre 2003 wurden beispielsweise alle Wasserleitungen in Edelstahl eingebracht, die Dachflächen sowie die Fassade gedämmt und die Elektroinstallation auf die heutigen Bedürfnisse angepasst. Die Dacheindeckung ist ebenfalls im Jahr 2003 erneuert worden und besteht aus Naturschiefer, sämtliche Fenster wurden erneuert, so dass im Anwesen nur noch isolierverglaste Kunststofffenster vorzufinden sind. Im Jahr 2016 wurde eine neue Ölzentralheizung installiert sowie die Durchlauferhitzer für die Warmwasserversorgung größtenteils erneuert. Als Bodenbeläge wurden größtenteils Fliesen, hochwertiges Laminat oder Naturstein eingebracht. Die Türblätter des Hauses wurden komplett modernisiert. Die Garage wurde im Jahr 2019 renoviert und abgedichtet. Auf dem Dach der Garage ist eine große Terrassenfläche vorbereitet, die noch fertig zu stellen ist.

Die Markise ist Motor betrieben.

Absolut beliebte Wohnlage von Saarburg-Hosteberg, die Grenzübergänge nach Wormeldange oder Remich (Luxemburg) sind in kurzer Zeit mit dem PkW zu erreichen.

## Lage

Wormeldange (L): +/- 12 km - Remich (L): +/- 15 km ruhige Lage in einem Wohngebiet in einer Sackgasse

## Ausstattung

Im Untergeschoss des Gebäudes befindet sich eine Wohnung von +/- 104 m<sup>2</sup>, während die Wohnung im Erdgeschoss/Obergeschoss +/- 152 m<sup>2</sup> beinhaltet.

Aufteilung:

Wohnung im UG: Wohn-Esszimmer mit offenem Kamin, Küche mit Einbauküche, 2 Schlafzimmer, Badezimmer, Abstellraum, Flur, Terrasse

Duplex-Wohnung im EG/DG

EG: Wohn-/Esszimmer mit offenem Kamin und offener Küche mit Einbauküche, Zimmer, Duschbad, Gäste-WC, Abstellraum, Diele mit Spiegelschrank, Wintergarten

OG: 3 Schlafzimmer, Badezimmer, Diele

DG: Spitzboden

## Sonstiges

Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen, weitere Bilder sowie auch zur Innenbesichtigung zur Verfügung.

Unser gesamtes Immobilienangebot finden Sie auf unserer Internetseite [www.erlo.lu](http://www.erlo.lu).

Bitte beachten Sie, dass zusätzlich zum Kaufpreis noch weitere Kaufnebenkosten, wie z. B. Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten etc., vom Käufer zu tragen sind.

Das vorliegende Verkaufsangebot ist freibleibend und unverbindlich! Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer und dienen der ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.







## Ihr Ansprechpartner

Ernst Lohmeier  
Erlo S.A. Immobilien  
Rue Principale 31  
5480 Wormeldange

Zentrale  
Fax  
E-Mail  
Webseite

+352 28 20 76 76  
+352 28 20 76 78  
[mail@erlo.lu](mailto:mail@erlo.lu)  
<https://www.erlo.lu>