



FOOT IMMOBILIEN

KANZLEI FÜR IMMOBILIENDIENSTLEISTUNG



Objekt: 25

Familienfreundliches Reihenhaus in ruhiger Wohngegend von Biringen. Bezugsfertig!

Reihenend, Rehlingen-Siersburg

289.000,00 €

Tel.: +49 151 43110535

immo@foot-finanz.de

Zum Tunnel 5
66780 Rehlingen-Siersburg



FOOT IMMOBILIEN

KANZLEI FÜR IMMOBILIENDIENSTLEISTUNG

Daten im Überblick

ImmoNr	25
Objektart	Haus
Objektyp	Reihenend
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	66780
Ort	Rehlingen-Siersburg
Wohnfläche	ca. 169 m ²
Nutzfläche	ca. 60 m ²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 653 m ²
Befuerung	Gas
Heizungsart	Gasheizung
Etagenzahl	2,5
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Garage
Terrasse	Ja
Wintergarten	Ja
Baujahr	1949
Zustand	Vollständig renoviert
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	150 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	01.05.2035
Baujahr lt. Energieausweis	2020
Energieeffizienzklasse	D
Kaufpreis	289.000,00 €
Außen-Provision	3,57



FOOT IMMOBILIEN

KANZLEI FÜR IMMOBILIENDIENSTLEISTUNG

Beschreibung

Dieses charmante Reihenendhaus liegt idyllisch am Ende einer Sackgasse im Rehlingen-Siersburger Ortsteil Biringen. Die ruhige und familienfreundliche Umgebung sowie die unmittelbare Nähe zur französischen Grenze machen dieses Haus zu einem perfekten Zuhause für Familien, Naturliebhaber und Berufspendler.

Das Ursprungsbaujahr des Hauses liegt um 1945, doch zwischen 2018 und 2020 wurde es mit viel Liebe zum Detail modernisiert. Die Sanierung umfasste den Austausch der Fenster, die Erneuerung der Heizung sowie umfassende Arbeiten am Innenausbau und der Elektrik. Zudem verfügt das Haus über eine Photovoltaik, somit lassen sich die stetig steigenden Betriebskosten deutlich minimieren.

Der großzügige Anbau aus dem Jahr 1972, inklusive einer praktischen Doppelgarage, bietet zusätzlichen Wohnraum und macht das Haus zu einem echten Raumwunder. Auf insgesamt 169 m² Wohnfläche, verteilt auf 2,5 Etagen, finden Sie ausreichend Platz für eine Großfamilie. Bis zu fünf Schlafzimmer sind realisierbar, sodass jedes Familienmitglied sein eigenes Reich findet. Der Keller bietet zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Die beiden Badezimmer stammen noch aus den 80er Jahren und könnten eine Auffrischung gebrauchen, bieten aber mit ihrer soliden Substanz viel Potenzial für individuelle Gestaltung.

Besonders beeindruckend ist der unverbaute Blick ins Grüne und die atemberaubenden Sonnenuntergänge, welche Sie von Ihrem neuen Zuhause genießen können.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, bezahlbaren Wohnraum in einer idyllischen Lage zu erwerben!

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung!

Lage

Der Ortsteil Biringen zeichnet sich durch seine idyllische und naturnahe Lage aus. Das Haus befindet sich am Ende einer ruhigen Sackgasse, umgeben von weitläufigen Feldern und Grünflächen. Diese ruhige Wohngegend bietet eine hohe Lebensqualität und ist ideal für Familien mit Kindern sowie Naturliebhaber.

Die unmittelbare Nähe zur französischen und luxemburgischen Grenze eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für Ausflüge und kulinarische Erlebnisse. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und



FOOT IMMOBILIEN

KANZLEI FÜR IMMOBILIENDIENSTLEISTUNG

Kindergärten befinden sich in den benachbarten Ortsteilen und sind mit dem Auto oder dem Bus schnell erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist gut: Die Autobahn A620 ist in wenigen Minuten sowohl über die Gemeinde Rehlingen-Siersburg als auch über Merzig schnell erreichbar und bittet somit eine optimale Verbindung nach Saarlouis, Saarbrücken oder ins benachbarte Frankreich und Luxemburg.

Ausstattung Beschreibung

Raumaufteilung:

- Keller: Heizungsraum, Waschraum, 2 Lagerräume, Werkstatt
- EG: Küche, Büro, grosses Wohn-Esszimmer, Badezimmer
- 1OG: Ankleideraum/Schlafzimmer, 3 Schlafzimmer
- DG: 1 Zimmer

- Moderne, energieeffiziente Fenster (2018-2020 erneuert)
- Neue Heizungsanlage Gas (2018-2020)
- Teilweise erneuerte Elektrik
- Großzügiger Wohnbereich mit viel Tageslicht
- Bis zu fünf Schlafzimmer möglich
- Zwei Badezimmer mit Gestaltungspotenzial
- Voll unterkellert mit viel Stauraum
- Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus
- Großzügiger Anbau aus dem Jahr 1972
- Idyllischer Garten mit unverbaubarem Blick
- Ruhige Lage am Ende einer Sackgasse
- 169qm Wohnfläche
- 653qm Grundstück
- PV Anlage
- Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung



FOOT IMMOBILIEN

KANZLEI FÜR IMMOBILIENDIENSTLEISTUNG

Sonstige Angaben

Aktuelles Finanzierungsbeispiel:

Kaufpreis 289.000EUR

KNK: 34.000EUR

Modernisierung Bäder: 15.000EUR

Gesamtkosten: 338.000EUR

Finanzierungsbedarf 300.000EUR:

Kalkulierter Zins: 3,65%, Laufzeit 33 Jahre, Rate 1285EUR!

Hinweis: Gegenüber den Eigentümern haben wir ein Versprechen abgegeben, dass wir uns vor der Besichtigung über die finanziellen Möglichkeiten eines Interessenten ein Bild machen.

Welche Optionen gibt es dazu für Sie: Sie waren bereits bei Ihrer Hausbank und haben sich zu einem Hauskauf beraten lassen?

Wenn ja, schicken Sie uns gerne per eMail (immo@foot-finanz.de) eine kurze Bestätigung Ihres Kreditinstituts, dass grundsätzlich einem Kauf eines Objektes in dieser Preisregion nichts entgegen steht.

Sollten Sie noch keine Finanzierungsberatung durchgeführt haben - auch kein Problem - rufen Sie uns gerne an (0151/43110535) oder schreiben uns eine Mail (info@foot-finanz.de) und kontaktieren Sie dazu. Nach diesem Gespräch wissen Sie, welche finanziellen Verpflichtungen Sie eingehen wollen. Außerdem wird Ihnen schriftlich Ihre Liquidität bestätigt.



FOOT IMMOBILIEN
KANZLEI FÜR IMMOBILIENDIENSTLEISTUNG



Garten



Rückansicht

Tel.: +49 151 43110535

immo@foot-finanz.de

Zum Tunnel 5
66780 Rehlingen-Siersburg



FOOT IMMOBILIEN

KANZLEI FÜR IMMOBILIENDIENSTLEISTUNG



Küche 1



Küche 2

Tel.: +49 151 43110535

immo@foot-finanz.de

Zum Tunnel 5
66780 Rehlingen-Siersburg



FOOT IMMOBILIEN

KANZLEI FÜR IMMOBILIENDIENSTLEISTUNG



Büro



Esszimmer



Wohnzimmer 1



Wohnzimmer 2



Bad EG



Diele OG



FOOT IMMOBILIEN

KANZLEI FÜR IMMOBILIENDIENSTLEISTUNG



Elternschlafzimmer



Ankleide



Musikzimmer



Dachboden



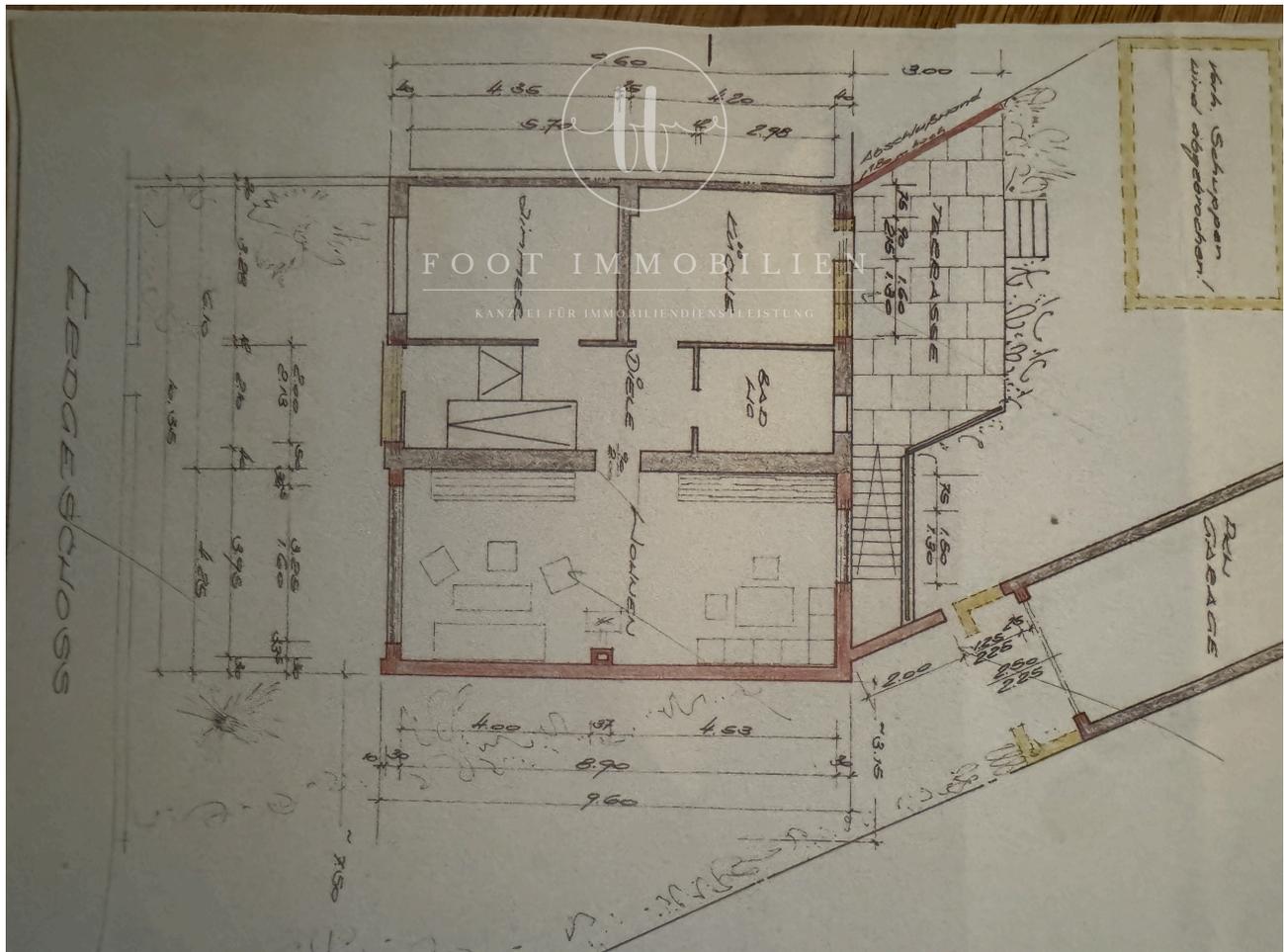
Garage



Heizung



Grundriss

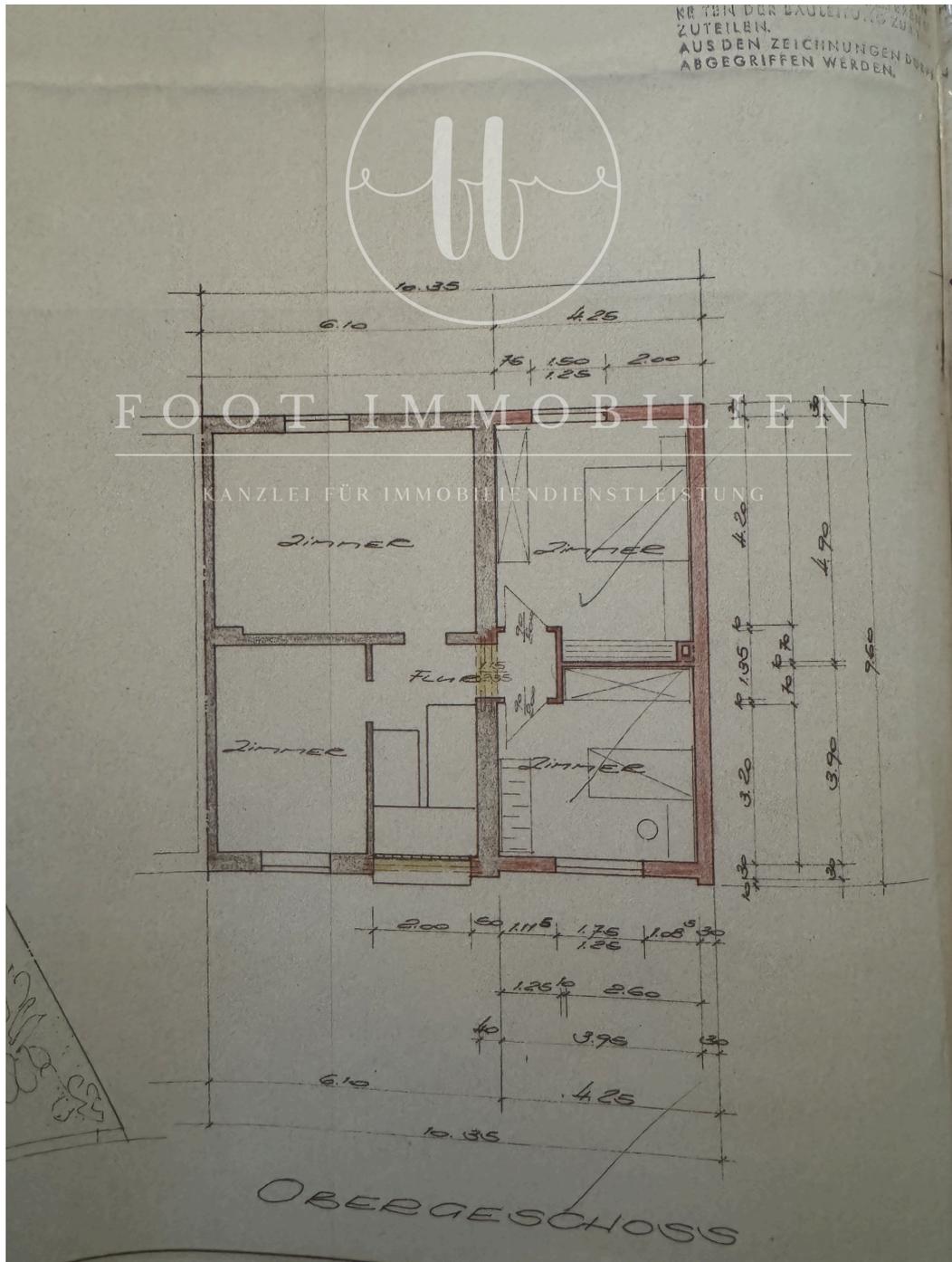


IMG_7967



FOOT IMMOBILIEN

KANZLEI FÜR IMMOBILIENDIENSTLEISTUNG



IMG_7968

Tel.: +49 151 43110535

immo@foot-finanz.de

Zum Tunnel 5
66780 Rehlingen-Siersburg



FOOT IMMOBILIEN

KANZLEI FÜR IMMOBILIENDIENSTLEISTUNG

Ihr Ansprechpartner

Firma Foot Immobilien

Zum Tunnel 5
66780 Rehlingen-Siersburg

Telefon: +49 151 43110535

Mobil: +49 151 43110535

E-Mail: immo@foot-finanz.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.