

# Exposé

## in Freudenburg

**Sie haben die Wohnwünsche, wir die Lizenz zum Erfüllen - 3 Zimmer Whg. mit Terrasse in Freudenburg/Saargau**



von Schlapp Immobilien  
Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit!  
Schimmelhof 1, 54338 Schweich, Tel.: 06502 - 93 56 658  
www.schlapp-immobilien.de, E-Mail: info@schlapp-immobilien.de



**Objekt-Nr. HS000383**

**Verkauf: 279.000 €**

Ansprechpartner:  
Gudrun Steffes  
Telefon: 06501 6069607  
Mobil: 0177 2192166

54450 Freudenburg  
Rheinland-Pfalz

Baujahr	1928	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	95,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	376 €	Stellplätze	1
Übernahme	nach Absprache		



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis liegt seitens des Anbieters noch nicht vor.

-----

Sie suchen eine schicke und gut geschnittene Eigentumswohnung im Dreiländereck Saarland-Rheinland Pfalz und Luxemburg?

Dann könnte diese Wohnung Ihren Wünschen entgegen kommen.

Freudenburg - Marienpark - das ist der Standort der Wohnanlage mit insgesamt 18 modernen Einheiten, die sich auf 3 Ebenen verteilen.

Die 2008/9 kernsanierte und erweiterte Immobilie steht am Rande des Ortes - die zum Verkauf stehende Wohnung mit insgesamt 3 Zimmern, Küche, Bad und einer außergewöhnlich üppig dimensionierten Terrasse, befinden sich im 1. Obergeschoss.

Alles in allem ca. 94 qm Wohnfläche incl. eines weiteren Raumes ,mit ca. 16 qm Fläche, der im Souterrain liegt und der als Arbeitszimmer oder Hobbyraum genutzt werden kann.

Der Zugang zum Haus erfolgt über befestigte Wege bzw. Hofflächen, die z.T. als Parkplätze für die Bewohner der Anlage dienen. Große Bereiche der Anlage sind begrünt und Dank eines Hausmeisterservices, macht alles einen sehr gepflegten Eindruck.

Zur Wohnung kann einer dieser Außenstellplätze erworben werden, der Ihnen exklusiv zur Verfügung steht.

Nach dem Betreten des Gebäudes gelangen Sie zunächst ins Souterrain. Von dort führt ein Flur zum Aufzug, der Sie ohne jede Barriere ins 1. OG bringt und von dessen Flur Sie zum Eingang Ihrer Wohnung führt.

Eine kleine Diele bzw. der Wohnungsflur bilden das Entree. Linker Hand befindet sich ein geräumiges Schlafzimmer, daran angrenzend das Badezimmer, in dem auch Ihre Waschmaschine und der Wäschetrockener Platz finden.

Auf der rechten Seite des Flures befindet sich das großzügig dimensionierte Wohnzimmer mit Koch- und Essbereich. Eine Einbauküche gehört zur Einrichtung.

Das Highlight der Wohnung ist wohl die "riesige" Terrasse, die außen an der gesamten Wohnung entlang verläuft. Vom Schlaf- oder Wohnzimmer haben Sie direkten Zugang und können von dort einen herrlichen Blick über den Saargau und Teile des Ortes genießen.

Große Fensterflächen, die viel Tageslicht hineinlassen, sorgen für helle und freundliche Räume und eine angenehme Atmosphäre.

## Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnanlage entspricht dem neuesten Stand.

Da die Immobilie 2008 kernsaniert wurde, wurden damals auch entsprechende Baustandards eingehalten.

So wurde eine vollständig neue Elektro- und Wasserinstallation durchgeführt und ein modernes Blockheizkraftwerk auf Gasbasis installiert, das das gesamte Gebäude zentral mit Wärme versorgt.

Selbstverständlich verfügt das Gebäude auch über einen Aufzug, der einen barrierefreien Zugang zur Wohnung und den gemeinschaftlich nutzbaren Räumen wie Wasch- und Trockenraum, Fahrradkeller oder einen Gemeinschaftskeller erlaubt.

Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet, die Fenster sind aus Kunststoff und doppelt verglast, zudem durch elektrisch betriebene Rollläden geschützt.

Die Gebäudefassaden wurden gedämmt und entsprechen heutigen energetischen Erfordernissen.

Die Wohnung selbst verfügt über drei Zimmer - eines davon im Souterrain (liegt also außerhalb der Wohnung), Badezimmer, Diele/Flur

Die Böden sind mit PVC ausgelegt, die Wände einfach tapeziert und/oder gestrichen, das Badezimmer ist gefliest.

Sat-TV und schnelles Internet sind ebenfalls installiert und verbinden Sie mit dem Rest der Welt..

Die Wohnung ist auf zwei Seiten von einer ca. 60qm großen Terrasse umgeben und neben dem Gebäude befinden sich PKW Stellplätze bzw. Carports, von diesen kann einer gegen Aufpreis erworben werden.

Die Aufteilung der Räumlichkeiten:

- 1 Schlafzimmer
- 1 Wohnraum mit Einbauküche
- 1 Schlafzimmer
- 1 Arbeits- /Hobbyraum im Souterrain
- 1 große Terrasse
- 1 PKW Carport (gegen Aufpreis)

Pflichtangaben zum Energieausweis: Ein Energieausweis liegt seitens des Eigentümers nicht vor

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Fahrstuhl, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Gudrun Steffes

Tel.: +49 (0)6501 – 60 69 607

Mobil:+49 (0)177 – 21 92 166

[www.schlapp-immobilien.de](http://www.schlapp-immobilien.de)

[www.verkehrswert-ermitteln.de](http://www.verkehrswert-ermitteln.de)

[www.facebook.com/von.schlapp.immobilien](https://www.facebook.com/von.schlapp.immobilien)

[www.twitter.com/von\\_schlapp](https://www.twitter.com/von_schlapp)

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

Kostenfrei Verkehrswert Ihrer Immobilie ermitteln unter <http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

-----  
**ACHTUNG TIPPGEBER!**

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundeskreis, im Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest mit dem Gedanken spielt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.

## **Lage**

Die Gemeinde Freudenburg gehört mit knapp 2000 Einwohnern zu den größeren Ortschaften der Region und liegt oberhalb des Saar- bzw. Moseltales im sogenannten Saargau, einem landschaftlich sehr reizvollen Gebiet zwischen Lothringen, Luxemburg und Rheinland Pfalz.

Freudenburg gehört verwaltungstechnisch zum Landkreis Trier-Saarburg im Land Rheinland Pfalz und verfügt über die wesentlichen Einrichtungen und Geschäfte, um sich mit den Produkten des täglichen Bedarfs zu versorgen. Eine Metzgerei nebst Bäckerei sind genauso vor Ort, wie Ärzte oder medizinische Dienstleister wie z.B. ein Pflegedienst.

Auch diverse Handwerks- und Gewerbebetriebe wie Friseure, ein großes Möbelhaus, Autowerkstätten, Schreiner -und Elektrofirmen haben sich hier niedergelassen.

Für die größeren Einkäufe muss man allerdings ins nahe Städtchen Saarburg, wo neben einigen Supermärkten auch die Verwaltung, ein Schulzentrum und Bildungseinrichtungen, sowie Sport und Freizeitanlagen angesiedelt sind.

Noch näher und ebenfalls sehr gut aufgestellt, ist die nur 5 Kilometer entfernte Gemeinde Orscholz mit ihrer weltbekannten Saarschleife..

Freudenburg verfügt nur über eine kleine Gastronomie, aber die ist mit dem "Duksaal" über die Grenzen der Region hinaus bekannt.

Natürlich bietet die nähere Umgebung von Freudenburg Natur und Wanderfreunden ein ideales Revier und die Großregion aufgrund der römischen Vergangenheit eine Vielzahl von Ausflugsmöglichkeiten.

Etliche Vereine bieten kulturelle Veranstaltungen übers ganze Jahr an und ermöglichen zudem Kontakte zu den Mitbürgern.

Die Verkehrsanbindung an den Rest der Welt ist mit dem ÖPNV durch div. Buslinien gesichert, mit dem PKW aber schneller und einfacher.

Bis Saarburg benötigt man gute 10 Minuten, Orscholz ist in 5 Minuten und Wormeldingen in Luxemburg in gut 20 Minuten zu erreichen.

Bis zum Flughafen Luxemburg benötigt man ca. 45 Minuten.

Herzlich willkommen in Freudenburg

**Infrastruktur:**

Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

**Courtage**

3,57% des Kaufpreises INKL. 19% MwSt.

Hinweis: Die Maklerprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19% MwSt. errechnet sich durch 3% des Kaufpreises zzgl. 19% MwSt. und ist vom Käufer nach notarieller Beurkundung zu zahlen.

# Exposé - Galerie



HB4 Wohnbereich



HB5 Wohnbereich



# Exposé - Galerie



HB6 Wohnbereich



HB7 Wohnbereich

# Exposé - Galerie



HB8 Schlafzimmer



HB9 Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



HB10 Badezimmer



HB11 Badezimmer

# Exposé - Galerie



HB13 Arbeits-Hobbyraum



HB14 Terrasse

# Exposé - Galerie



HB15 Terrasse



HB16 Terrasse



# Exposé - Galerie



HB17 Blick v.d. Terrasse



HB18 Nachbargarten

# Exposé - Grundrisse



Grundriss



# Exposé - Grundrisse



Grundriss UG mit Büro