



Wohnen mit *Charme*

EINFAMILIENHAUS

IN ORSCHOLZ







H E R Z L I C H W I L L K O M M E N

E I N F A M I L I E N H A U S I N
O R S C H O L Z

-

L Ä N D L I C H E R C H A R M E M I T
G R O S S E R S C H E U N E U N D
V I E L P L A T Z

BESCHREIBUNG DER IMMOBILIE

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause

Dieses charmante Einfamilienhaus mit großer Scheune liegt in ruhiger, naturnaher Lage von Mettlach-Orscholz. Mit ca. 173 m² Wohnfläche und einem 624 m² großem Grundstück bietet die Immobilie viel Raum für Familien, Hobbyhandwerker oder Tierfreunde. Das freistehende Wohnhaus wurde 1884 erbaut und zwischen 2002 und 2004 umfassend modernisiert (Fenster, Heizung, Dach, Strom).

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein heller, einladender Flur mit Platz für die Garderobe. Auf der linken Seite befindet sich das sehr große Wohnzimmer - ideal als gemütlicher Rückzugsort oder Medienraum. Rechts liegen das Esszimmer und die Küche, von der aus Sie direkt in den großen Garten gelangen. Die Innenräume sind in warmen Farbtönen gehalten und vermitteln sofort ein wohnliches Gefühl.

Obergeschoss

Das Obergeschoss bietet zwei Kinderzimmer, ein Büro sowie ein Badezimmer mit Tageslicht, Badewanne und Dusche. Im Flur befindet sich ein praktischer Einbauschrank/Wandschrank. Außerdem verfügt diese Etage über einen Balkon - perfekt für den ersten Kaffee am Morgen.

Dachgeschoss

Das Dachgeschoss beeindruckt durch seine hohen Decken und den offenen, großzügigen Charakter: Beim Hinaufgehen gelangen Sie direkt zu einem Badezimmer mit Dusche. Es ist klassisch gehalten. Links befindet sich der offene Wohn-/Hobbyraum (ca. 23 m²) mit Dachfenster, rechts ein weiteres Zimmer, dient als Abstellraum und ein großes Elternschlafzimmer mit Deckenventilator.

Garage & Scheune

Links am Haus befindet sich eine große Scheune (ca. 145 m²) aus dem Ursprungsjahr 1884. Diese bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - aktuell als Garage (2 PKW-Stellplätze), Werkstatt, Hasenstall, Fitnessraum und Waschraum. Vor dem Haus stehen drei PKW-Stellplätze zur Verfügung.

Außenbereich

Der gepflegte Garten überzeugt durch seine ruhige, sonnige Lage. Zwei Terrassen laden zum Entspannen ein - eine davon mit Vordach. Zusätzlich gibt es ein Gewächshaus für Gartenliebhaber. Ein kleiner Anbau auf der rechten Seite des Hauses beherbergt die Öl-Heizung.

HIGHLIGHTS DER IMMOBILIE

- Freistehendes Wohnhaus mit viel Charme
- Große Scheune mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten
- Drei Wohnetagen mit klarer Raumstruktur
- Balkon & zwei Terrassen (1 mit Vordach)
- Gepflegter Garten mit Gewächshaus
- Hohe Decken im Dachgeschoss
- Ruhige, naturnahe Lage - Nähe zur Saarschleife

F A Z I T:

Dieses Einfamilienhaus in Mettlach-Orscholz überzeugt durch seine gelungene Kombination aus historischem Charme, solider Bausubstanz und viel Platz für Wohnen, Arbeiten und Hobbys. Die große Scheune eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ein ideales Zuhause für Familien, Handwerker oder Selbstversorger, die Wert auf Raum und Individualität legen.

Kontaktieren Sie mich gerne für weitere Informationen oder eine Besichtigung!



Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich



HERZLICH WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUSE!

Hier trifft Gemütlichkeit auf Raumgefühl - Das Esszimmer als Herzstück des Hauses.



ESSEN IST EIN FEST DER SINNE

Die funktional eingerichtete Küche überzeugt mit praktischer Ausstattung und schafft den perfekten Rahmen für gemeinsame Kochmomente.

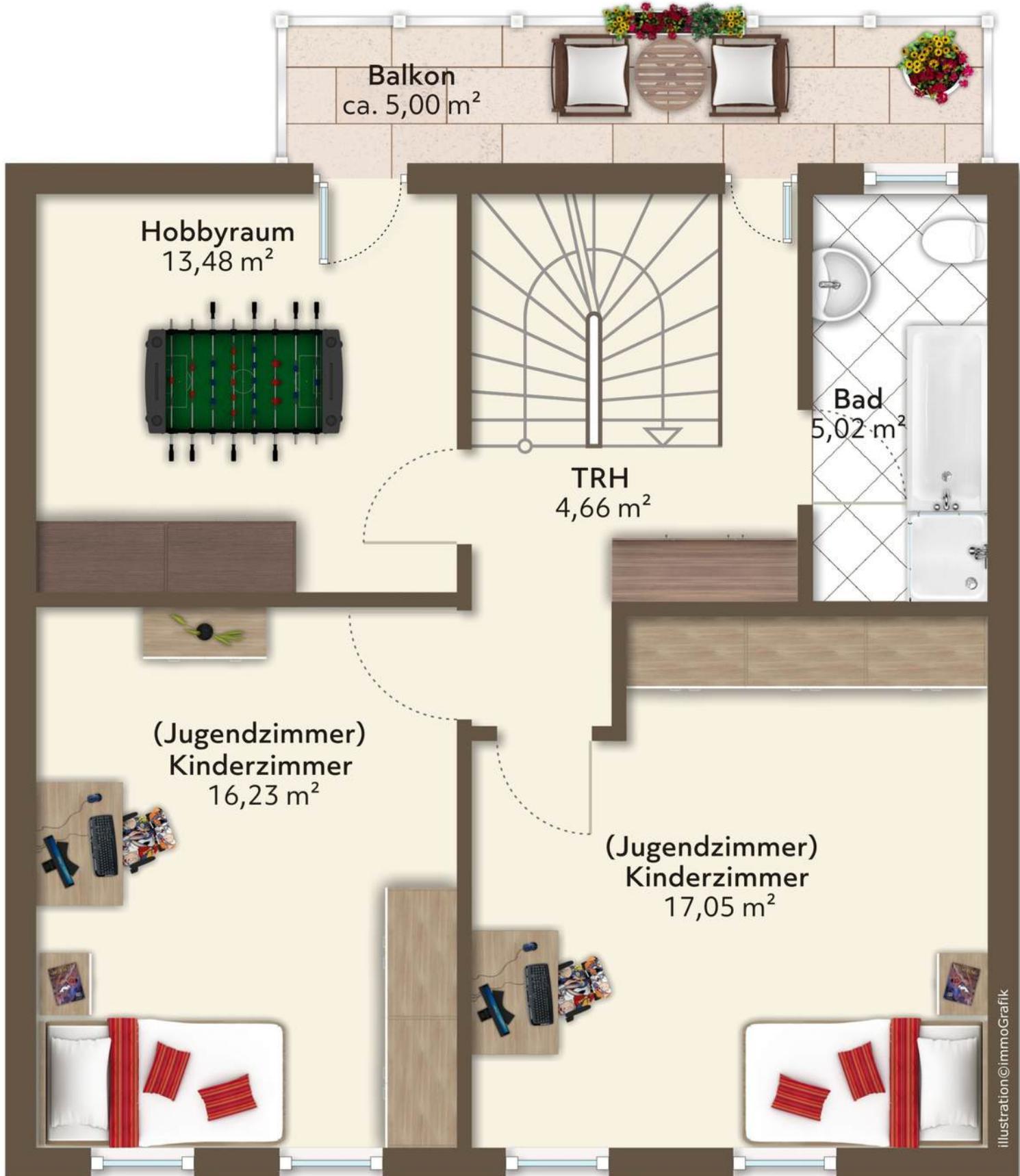


WOHNZIMMER IM
ERDGESCHOSS



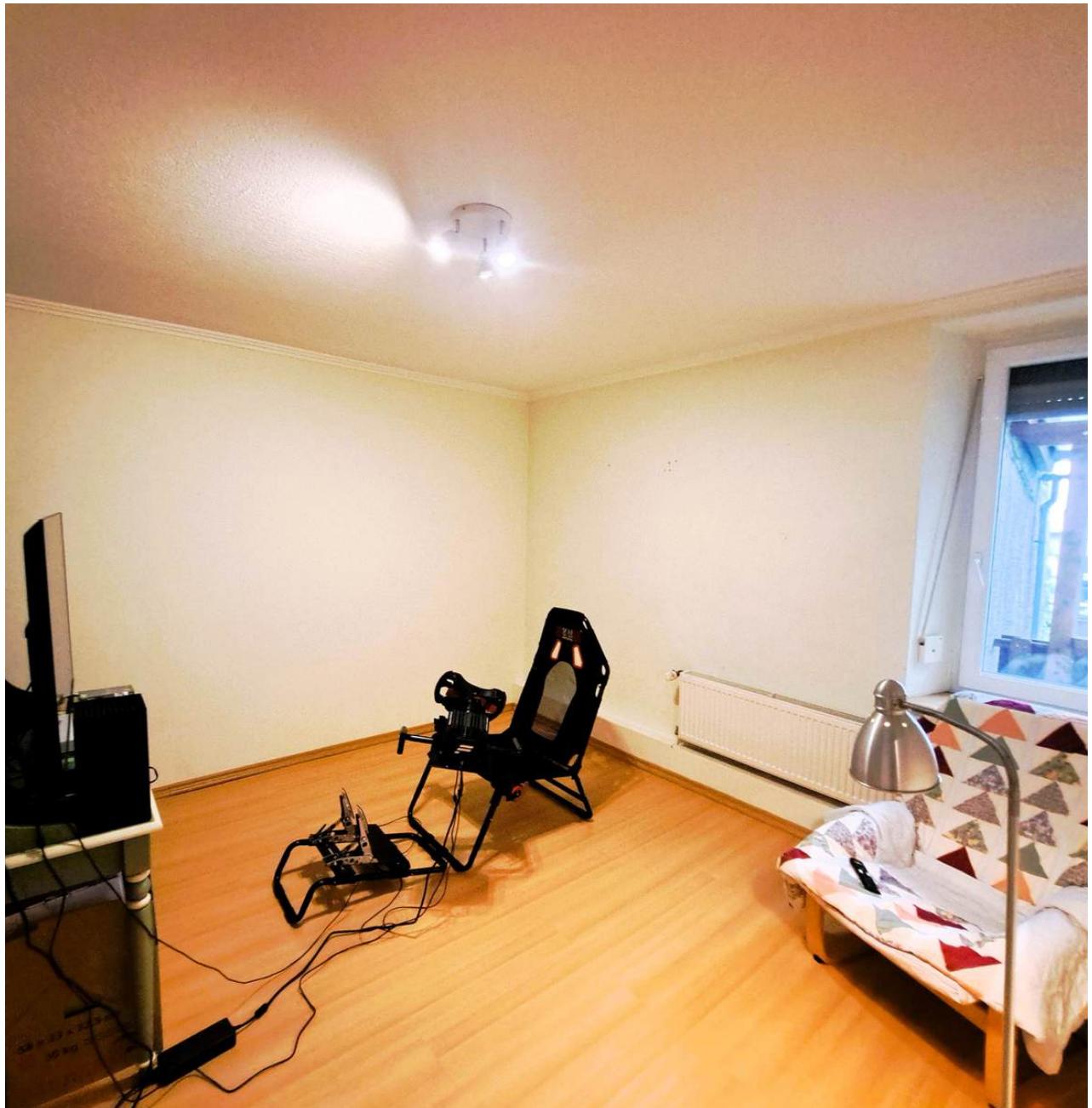


Obergeschoss

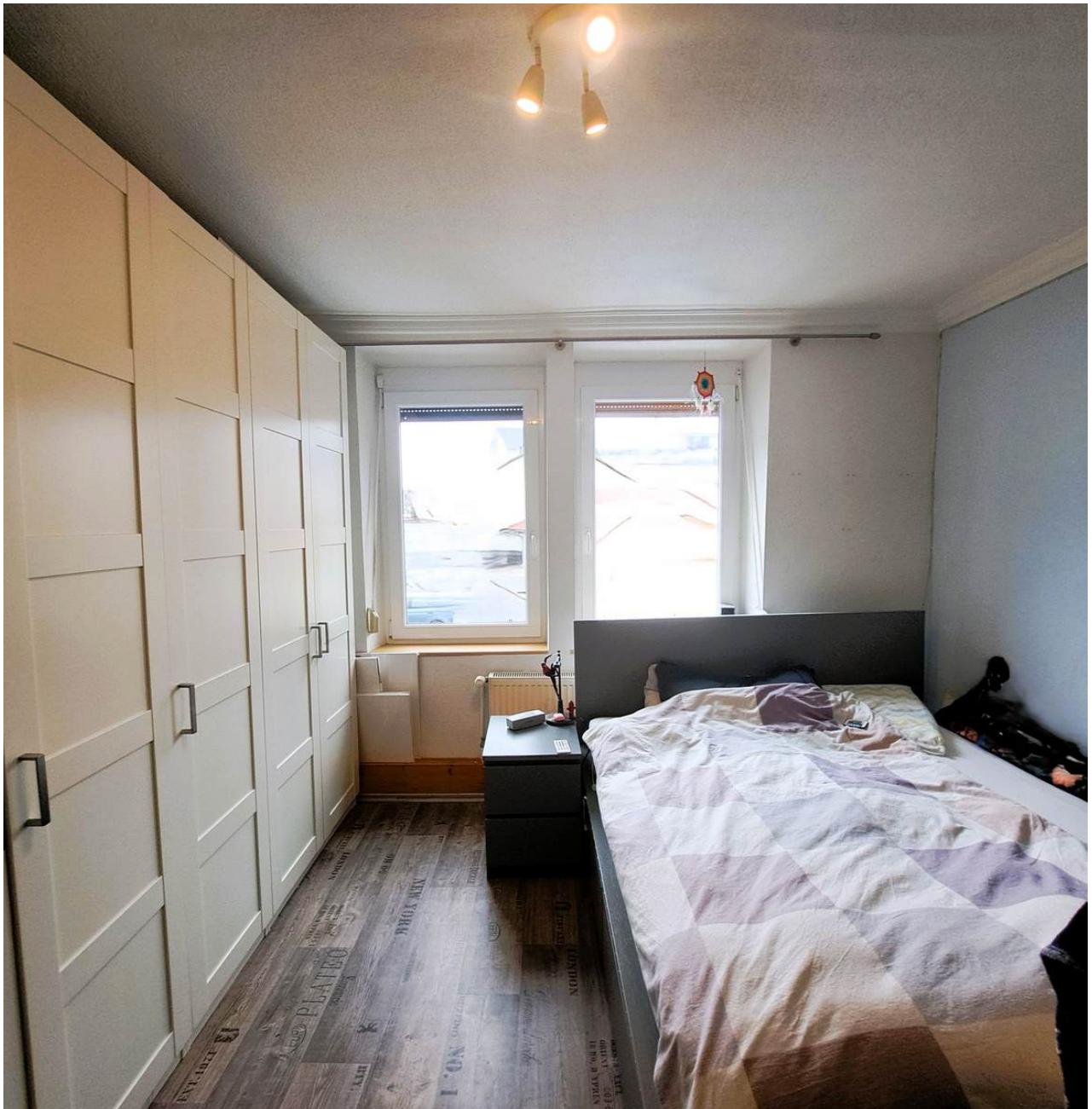




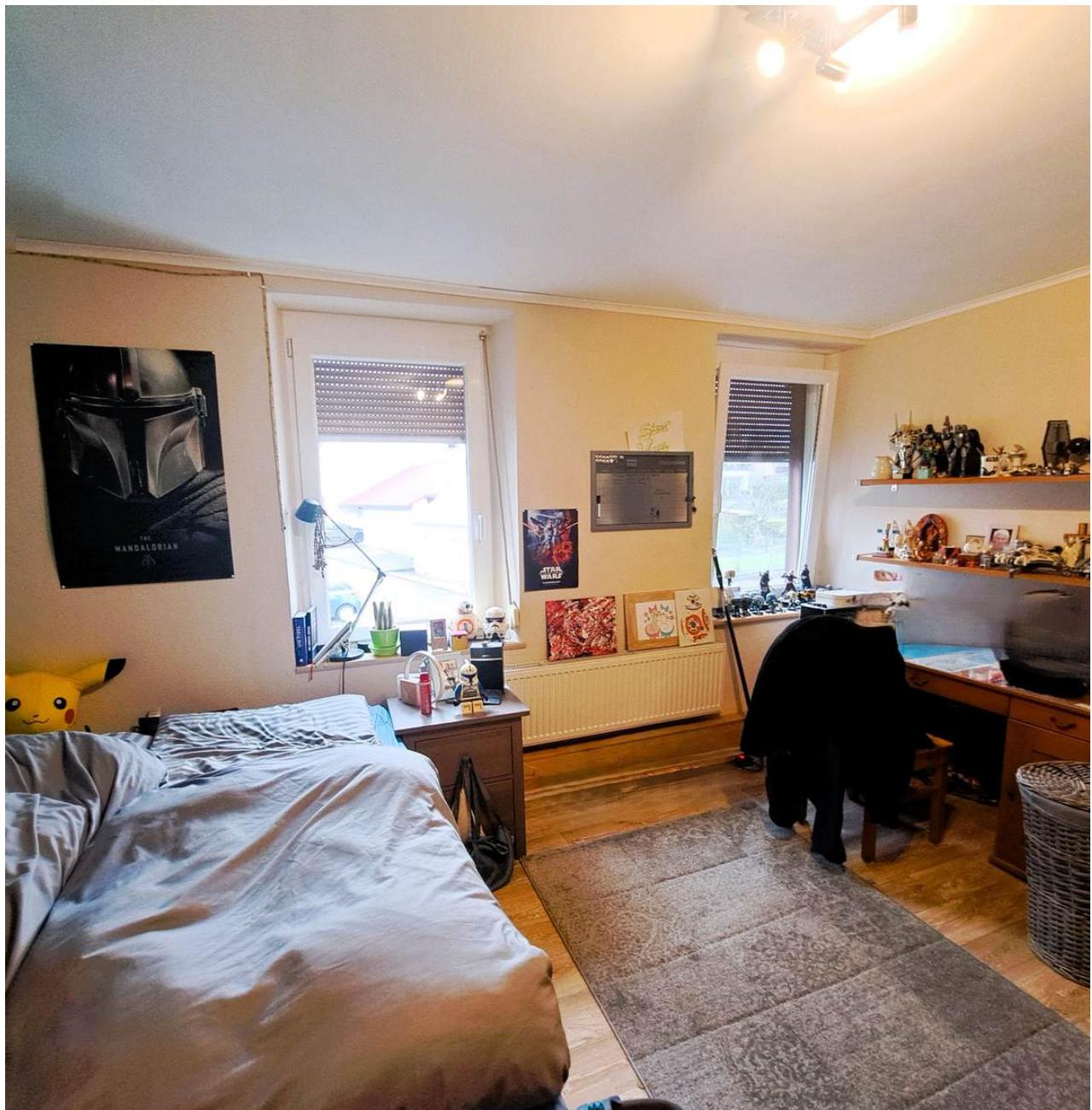
BADEZIMMER IM
OBERGESCHOSS



BÜRO / HOBBYZIMMER
OBERGESCHOSS



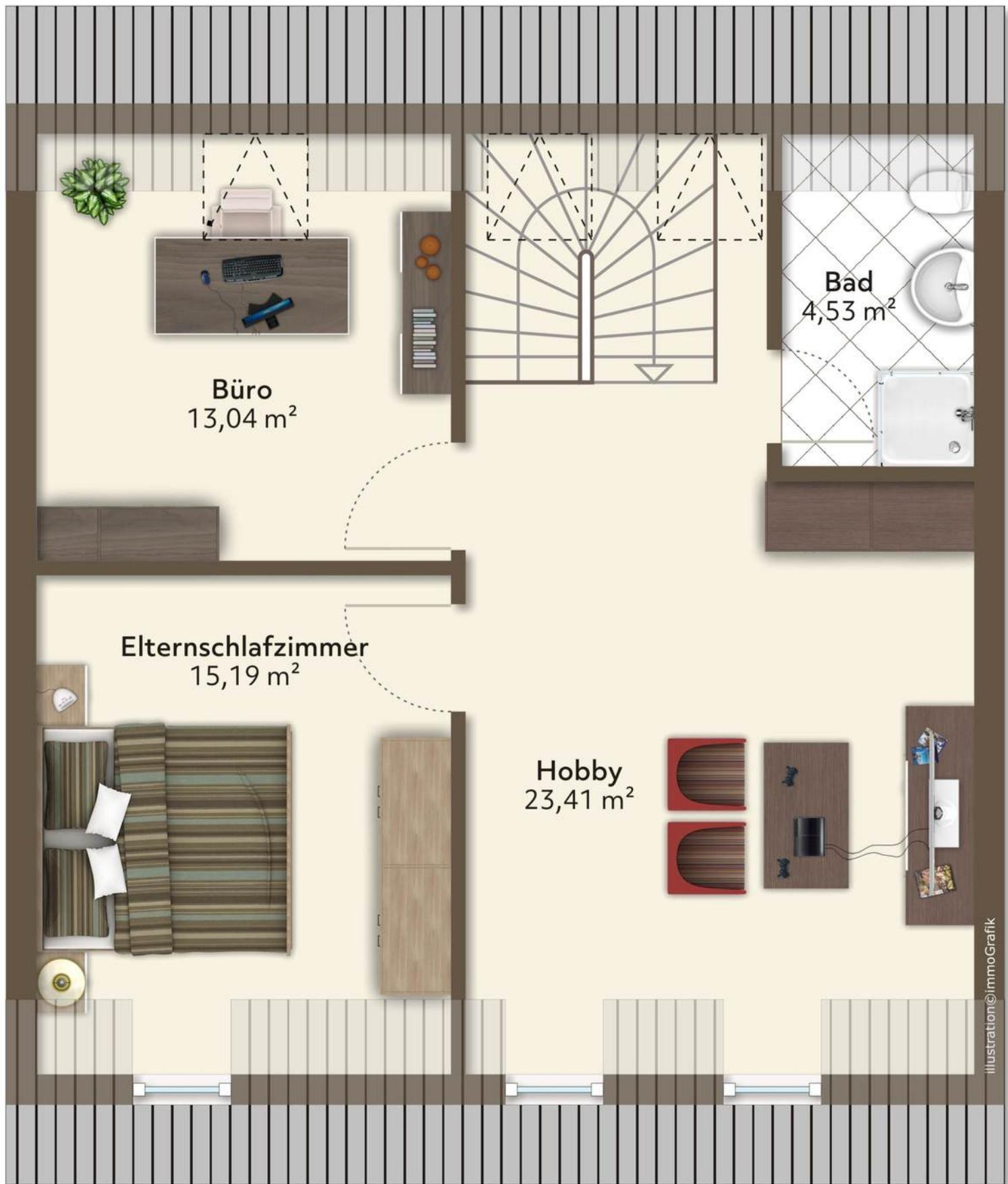
JUGENDZIMMER 1 IM OBERGESCHOSS



JUGENDZIMMER 2 IM OBERGESCHOSS



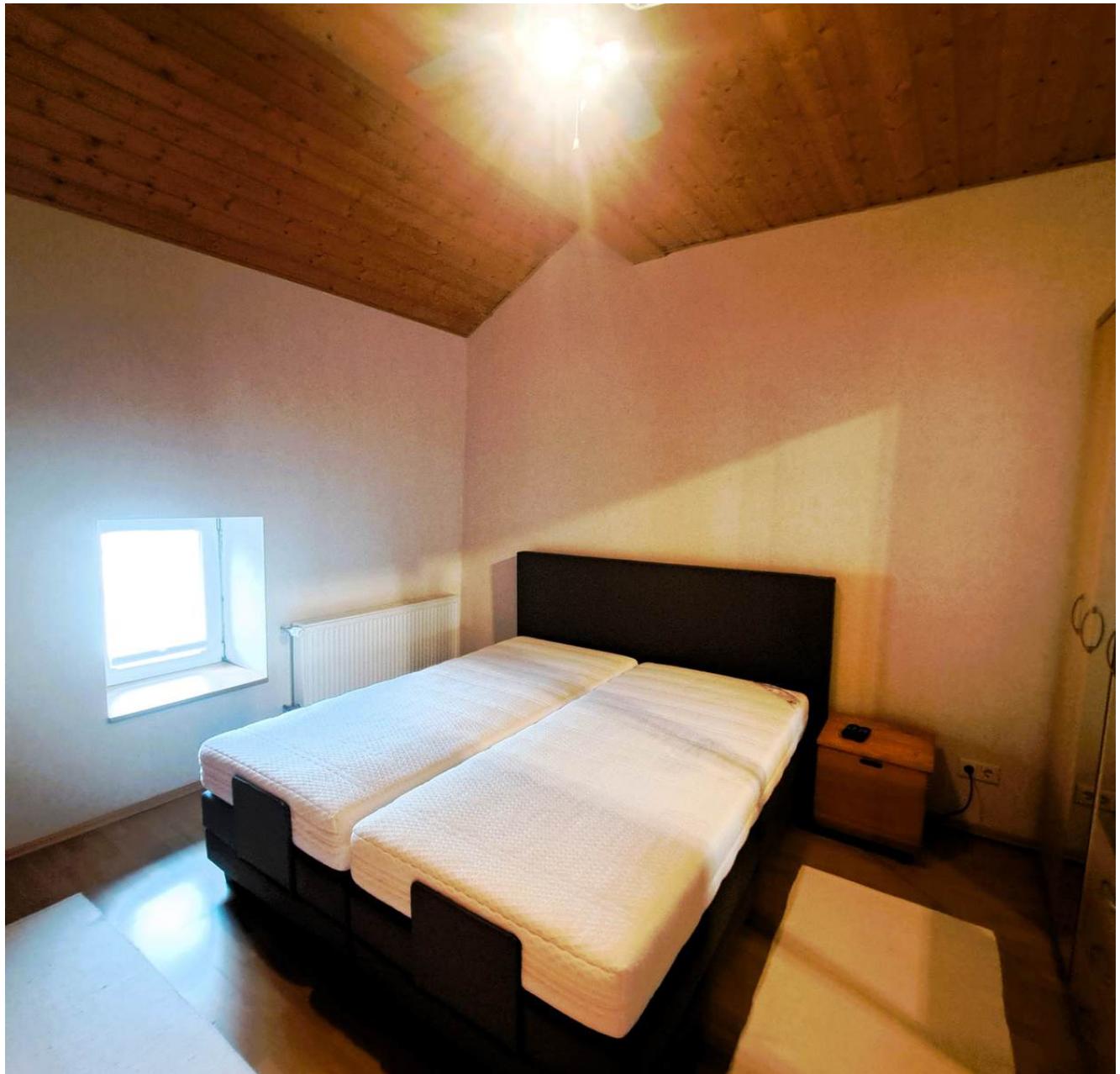
Dachgeschoss







H O B B Y Z I M M E R I M
D A C H G E S C H O S S M I T
H O H E N D E C K E N



ELTERNSCHLAFZIMMER
DACHGESCHOSS MIT
VENTILATOR



EIN WEITERES ZIMMER
IM DACHGESCHOSS MIT
DACHFENSTER

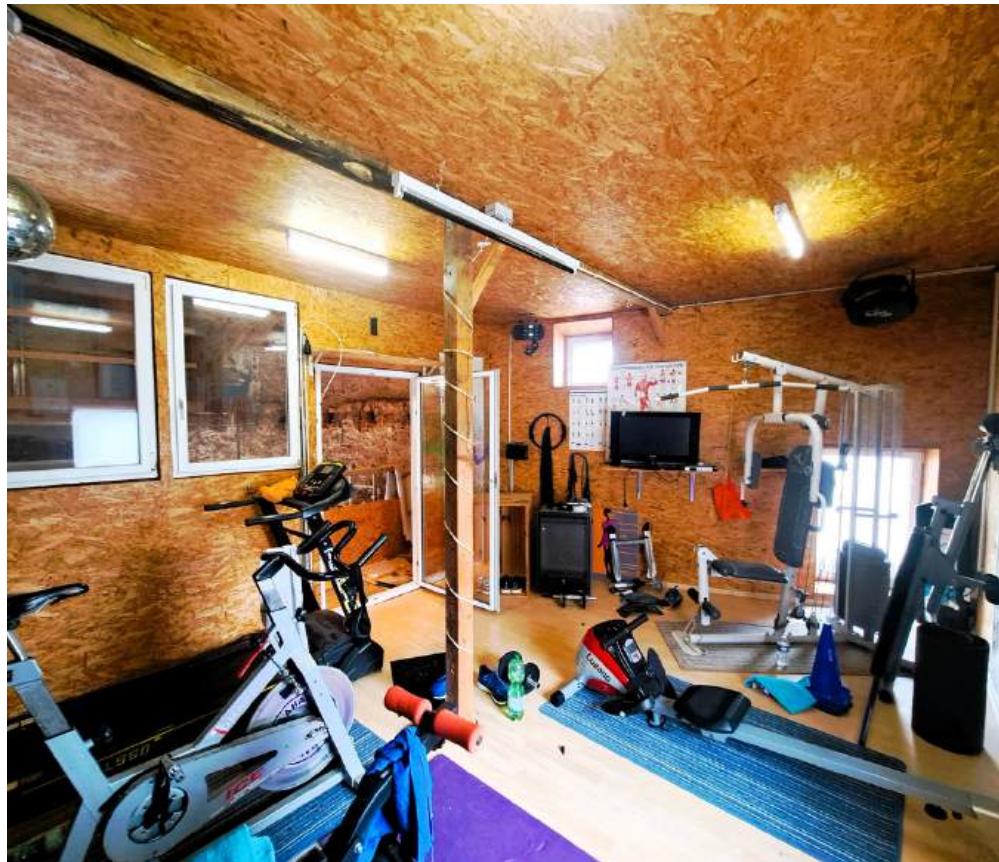


D A S B A D E Z I M M E R I M
D A C H G E S C H O S S M I T
D U S C H E

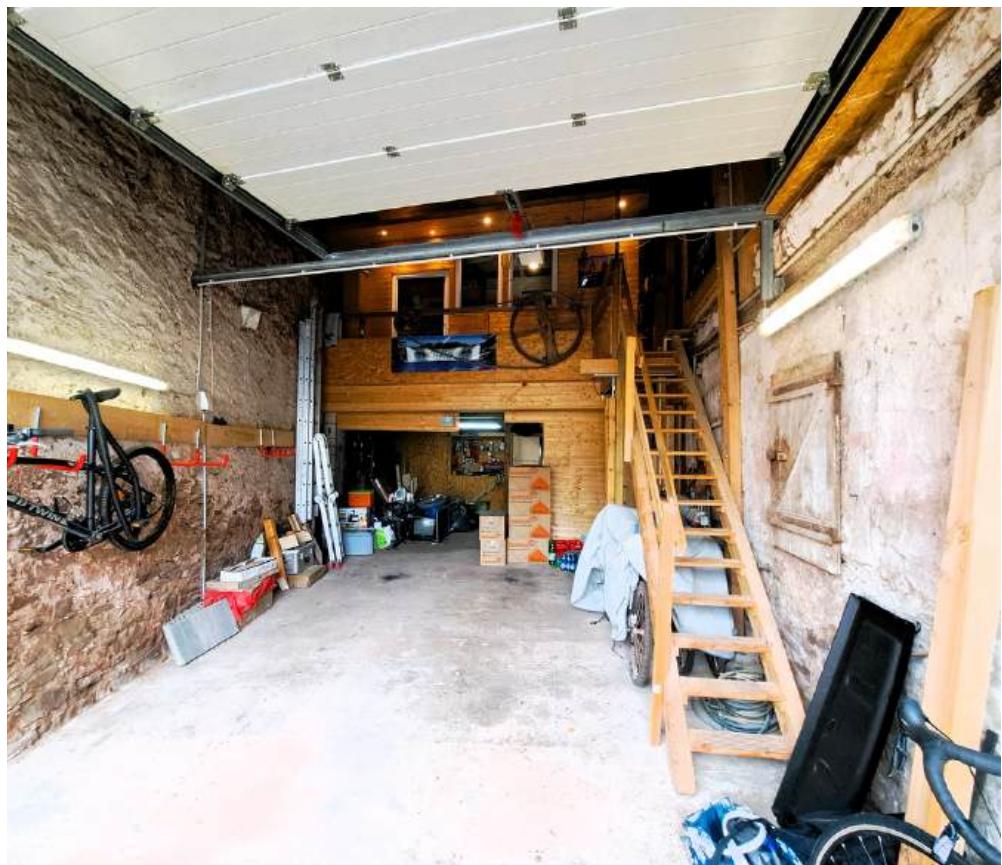
HEIZUNG U. STROMKASTEN



FITNESSRAUM U. WERKSTATT



GARAGE / SCHEUNE





RÜCKANSICHT –
GARTEN UND 2
TERRASSEN

ECKDATEN AUF EINEM BLICK

Typ: Einfamilienhaus

Baujahr: 1884

Bauweise: Massivhaus

Grundstück: 624 m²

Vollgeschosse: 2 + Dachgeschoss

Zimmer: 9

Wohnfläche: ca. 173 m²

Nutzfläche: ca. 145 m²

Fenster: 2002, 2-Fach-Verglasung, Kunststoff

Dach: 2003, Dach gedämmt + Dachboden

Heizung: 2002, Öl, Zentralheizung, Buderus

Strom: 2004

Einbauküche: 1

Garage: 1 (2 PKW-Stellplätze hintereinander)

Stellplätze: 3 (vor der Immobilie)

Garten: Ja

Energieausweis:

Bedarfsausweis für Wohngebäude 504,5

kWh/(m²a)

Energieklasse: H

Energieausweis gültig bis: 04.11.2035

RAUMAUFTEILUNG

Erdgeschoss ca. 56 m²

- 1 Eingangsbereich
- 1 Wohnzimmer (2 Räume)
- 1 Esszimmer
- 1 Küche mit Ausgang zum Garten
- 1 Treppenaufgang

Obergeschoss ca. 58 m²

- 1 Flur
- 1 Büro / Hobbyzimmer
- 2 Kinderzimmer (Jugendzimmer)
- 1 Badezimmer mit Dusche und Badewanne

Dachgeschoss ca. 58 m²

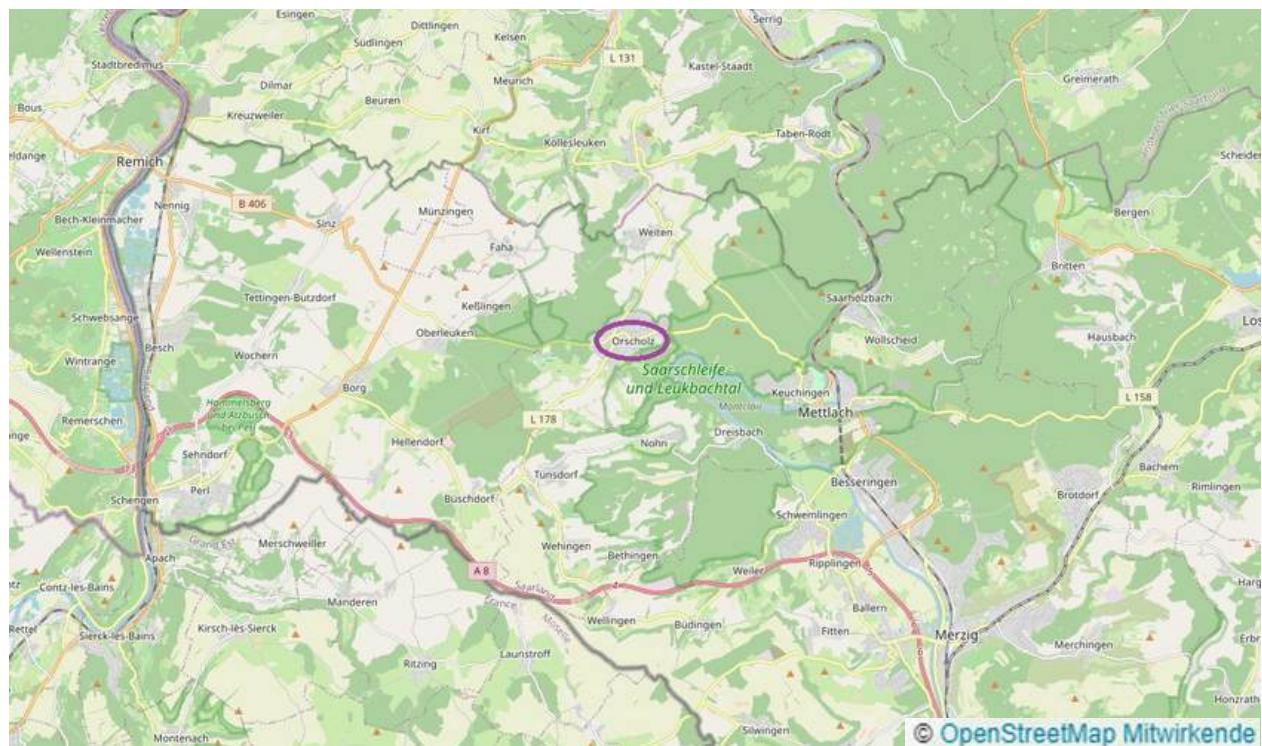
- 1 großer Raum (Hobby)
- 1 Zimmer
- 1 Elternschlafzimmer
- 1 Badezimmer mit Dusche

LAGE / ORT

Orscholz, ein Ortsteil der Gemeinde Mettlach, ist überregional bekannt durch die Saarschleife und den Cloef-Aussichtspunkt. Die Umgebung ist touristisch geprägt, bietet aber gleichzeitig eine sehr hohe Wohnqualität. Zahlreiche Wander- und Radwege, Restaurants, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die Nähe zur luxemburgischen Grenze und zur A8 rundet das Ganze perfekt ab.

Entfernungen

Trier - 38 km
Luxemburg (Stadt) - 38 km
Saarbrücken - 60 km
Saarlouis - 36 km
Metz - 65 km





KAUFPREIS

385.000,00 €

zzgl. 2,98 % Käuferprovision inkl. gesetzliche MwSt.

Ihre Ansprechpartner/in

Veronika Löffler

Immobilienmaklerin § 34c

Tel.: 0173 445 23 42

www.immobilienerle-veronika-loeffler.de

E-Mail: kontakt@immobilienperle-veronika-loeffler.de



**IMMOBILIENPERLE
VERONIKA LÖFFLER**
ICH VERWIRKLICHE IHRE WOHNTRÄUME

HINWEISE

Provision: Mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages ist die Maklerprovision in Höhe von 2,98 % inklusive 19 % MwSt. des Kaufpreises fällig und verdient. Immobilienperle Veronika Löffler hat einen direkten Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer gemäß § 328 BGB (Vertrag zugunsten Dritter).

Daten im Exposé: Bitte beachten Sie, dass die Informationen in diesem Exposé auf den Daten und Unterlagen des Eigentümers basieren. Da die Angaben von Dritten stammen, kann ich keine Garantie für deren Genauigkeit übernehmen. Die Pläne sollen lediglich einen groben Überblick über die Raumaufteilung geben und können von der tatsächlichen Situation abweichen. Trotz sorgfältiger Prüfung kann ich für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen keine Haftung übernehmen.

Verbraucherinformation: Gemäß Art. 14 Abs. 1 der ODR-Verordnung stellt die Europäische Kommission eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit. Diese finden Sie unter folgendem Link: ec.europa.eu/consumers/odr

IMPRESSUM

Geschäftsinhaberin

Veronika Löffler
Immobilienmaklerin § 34c IHK

Bezirkstraße 82
66663 Merzig / Besseringen

Telefon: 0173 445 23 42
www.immobilienerperle-veronika-loeffler.de
E-Mail: kontakt@immobilienperle-veronika-loeffler.de



IMMOBILIENPERLE
VERONIKA LÖFFLER
ICH VERWIRKLICHE IHRE WOHNTRÄUME

