



Exposé

Großer Bungalow mit Dachausbau 9 Zimmer, Küche, 2 Bäder, GWC, 244 m² Wohnfläche

Lage: 15, Rue de Fatima, 57150 Creutzwald

Ruhiges Wohnumfeld, direkt an einem öffentlichen Grünstreifen mit Laubbäumen
Gute Anbindung zur deutschen Autobahn A 620 über B 269 und zur französischen
Autobahn über N 33 zur A4, fußläufig zu öffentlichen Verkehrsmitteln, die Geschäfte
des täglichen Bedarfs E.Leclerc, Lidl, Aldi und Geschäfte im Zentrum von Creutzwald
sind ca. 3 km, die deutschen Supermärkte (Aldi, Lidl, EDEKA, DM, Woolworth) liegen
im Zentrum von Überherrn 5 km entfernt. Eine Schule ist zu Fuß zu erreichen.

Grundstück: 796 m² im Grundbuch, rechteckige Grundstücksform, eingezäunt, begrünt

Nachbarrecht: Eine Doppelgarage steht auf der Grundstücksgrenze zum Nachbarn.

Baujahr: 1983 (Keller und Erdgeschoss, mehrfach renoviert)
1999: Aufbau und Ausbau des Dachgeschosses,

Konstruktion: voll unterkellert massiv gemauert, vermutlich Hohlblocksteine,
Erdgeschoss massiv gemauert, vermutlich Hohlblocksteine,
Dachgeschoss massiv gemauert, vermutlich Porotonstein,
Doppelgarage massiv gemauert.

Grundriss: Keller: 7 Kellerräume (Waschen, Trocknen, Heizung, Sportraum, Sauna,
Lager),
EG: Diele, Flur, GWC, Wohnen, Essen, Küche, Bad, 2 Schlafräume, 1 Büro mit Aufgang zum DG
DG: Flur, Bad, 4 Schlafzimmer,
Terrasse: entlang der Rückfront

Sonderbauteile:	Kamin im Wohnzimmer, Gauben im DG, Alarmanlage, Rollläden zur Einbruchssicherung, Sauna im Keller
Heizung:	Zentralheizung, Brennstoff ÖL Warmwasser über Heizung, Fußbodenheizung in allen Räumen, ideal für den Umbau auf eine Wärmepumpe
Energiepass:	Energie B, 172 kWh/m ² /an/“D“ Klima: 37 kg CO ₂ /m ² /an
Außenanlage:	Zugang zum Haus und Zufahrt zur Doppelgarage Betonpflaster, Terrasse Knochenpflaster und Betonpflaster, Vorderfront und Seitenfront zur Straße Hecke (Höhe 2 m), Grundstücksfläche bepflanzt, begrünt und eingezäunt
Böden:	Kellerräume: Betonboden EG: im Flur, Wohnen, Essen Küche Bad Fliesen, in Schlafräumen Textilböden DG: Bad Fliesen, Flur und Schlafräume Dielenboden
Wände:	in den Bädern raumhoch gefliest, die Wohn- und Schlafräume sind tapeziert
Decken:	Holzvertäfelungen, Bäder Nassraumpaneelen,
Gesamteindruck:	Bei der Konstruktion des Gebäudes wurden gute Baumaterialien verwendet. Beim Ausbau des Dachgeschosses wurde eine gute Wärmedämmung eingebaut. Die Fenster sind mit höherwertigen Vollholzfenstern mit Doppelverglasung erneuert worden. Dadurch erreicht das Gebäude schon den Energiewert „D“, der von der EU langfristig gefordert wird.
Wohnflächen:	EG ca. 156 m ² DG ca. 85 m ² nach DIN. Bodenfläche 91 m ² (Deckenhöhe 2,07–2,42 m) 241 m ²
Nutzflächen:	KG: 154 m ² Doppelgarage: ca. 47 m ²
Mieten:	bisher selbstgenutzt
Kaufpreis:	VB: 320.000,00 €
Provision:	In Frankreich zahlt die Vermittlungsprovision der Verkäufer.

Das Exposé ist maschinell erstellt und ohne Unterschrift gültig

