

# EXPOSÉ

## Orscholz - Neubau Erstbezug - Modernes Penthouse in ruhiger und zentraler Wohnlage



### ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 66693 Mettlach  
Baujahr: 2023  
Zimmerzahl: 4  
Wohnfläche (ca.): 145 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 4 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche (ca.): 149 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 3  
Aufzug: Personenaufzug

**VERKAUFT**

### Gläs Immobilien GmbH

Marktstraße 5, 66333 Völklingen - Tel.: +49 (0) 6898 / 30 00 70  
service@glaes-immobilien.de - www.glaes-immobilien.de

> Etagenwohnung

> Mettlach

> 4 Zimmer

> 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: THG-652 1



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	66693 Mettlach
Baujahr	2023
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	145 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	4 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche (ca.)	149 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	auf Anfrage
Anzahl Etagen	3
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Carport
Carport	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Endenergiebedarf	11 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2033-06-19
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	A+
Energieausweis Baujahr	2023
Unterkellert	nein
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	59 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Fahrradraum	ja
Gäste-WC	ja

Seniorenrecht	ja
rollstuhlgerecht	ja
Serviceleistungen	Reinigung
Zustand	Erstbezug
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % vom Gesamtkaufpreis inkl. MwSt.

> Etagenwohnung

> Mettlach

> 4 Zimmer

> 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: THG-652 1



## Objektbeschreibung:

An der schönen Saarschleife, unweit des Gesundheits- und Rehasentrums Orscholz gelegen, erwartet Sie dieses schicke Penthouse im 2. Obergeschoss eines neu erbauten Mehrfamilienhauses. Das Gebäude liegt sehr ruhig in zentraler Wohnlage und ist in allen Bereichen seniorengerecht gestaltet.

Der Personenaufzug sorgt für den barrierefreien Zugang zur Wohnung. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 145 qm bietet diese ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse.

Ein besonderes Highlight sind die zwei großen Dachterrassen, die direkt an den Wohnbereich sowie das Arbeits- oder Gästezimmer angrenzen. Die hochwertige Einbauküche mit modernen Elektrogeräten und einem freistehenden Kochfeld wird allen Ansprüchen gerecht.

Ihr neues Zuhause wurde nach dem KfW 55 Standard erbaut und erfüllt somit höchste energetische Anforderungen. Modernste Heiz- und Lüftungstechnik sorgt für ein angenehmes Raumklima und maximale Energieeffizienz. Die teils bodentiefen Glasfronten lassen viel Licht in die Wohnung und schaffen eine offene und luftige Atmosphäre.

Wenn Sie Ihre eigenen Ideen und Eindrücke zu dieser exklusiven Eigentumswohnung sammeln möchten, dann fühlen Sie sich zu einer Besichtigung herzlich eingeladen.

## Ausstattung:

Die exklusive Ausstattung in Stichworten:

- Moderne Einbauküche
- Nachhaltige Bauweise im KfW 55 Standard
- Energieeffiziente Heiztechnik (Luft- Wasser Wärmepumpe)
- Fußbodenheizung
- Hochwertige Bodenbeläge (Feinsteinzeug)
- Moderne Glasfasertapete in allen Räumen
- Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Fenster 3-fach Isolierverglasung, 5-Kammerprofil
- Elektrische Rollläden
- Überdachter Kfz-Stellplatz

## Lagebeschreibung:

Der heilklimatische Kurort Orscholz liegt innerhalb eines waldreichen Landschaftsschutz- und Naturschutzgebietes.

Die Gemeinde Orscholz hat rd. 3.700 Einwohner und wegen der Höhenlage herrschen dort hervorragende klimatische Verhältnisse, die besonders älteren Menschen das Leben erleichtern. Dort, wo sich das Saarland von seiner grünen Seite zeigt, liegt das Erholungsgebiet Saarschleife. Eine reizvolle Landschaft mit herrlicher Natur und gesundem Klima, wie geschaffen für ein naturnahes, kreatives Leben im

Alter.

Bei einer Entfernung von nur 15 km zu Frankreich und Luxemburg wird das Leben hier durch die Lage im Dreiländereck mitgeprägt. Viele Besucher aus dem In- und Ausland genießen alljährlich den faszinierenden Blick von der Cloef hinunter ins Saartal und somit auf die Saarschleife. Nur wenige Minuten vom Gebäude entfernt erreichen Sie den nahe gelegenen Wald und den bekannten Aussichtspunkt, von dem aus die Saar mit Ihrer berühmten Schleife bewundert werden kann. Die schönsten Wanderwege unserer Region, aber auch überregionale Wege, wie z.B. der Saar-Hunsrück-Steig, beginnen hier oder führen hier vorbei.

## Sonstiges:

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.6.2033.

Endenergiebedarf beträgt 11.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Diese Immobilie bieten wir Ihnen exklusiv im Alleinauftrag an.

Kaufnebenkosten:

Vom Kaufpreis 6,5 % Grunderwerbsteuer, ca. 1,5 % Notar- u.

Gerichtskosten, 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. Erfolgshonorar des Maklers

Das vorliegende Verkaufsangebot ist freibleibend und unverbindlich. Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Im übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen (siehe [www.glaes-immobilien.de](http://www.glaes-immobilien.de)).

Ombudsmann Immobilien IVD/VPB - Informationspflicht nach § 36 VSBG

Der Immobilienverband Deutschland IVD e.V. hat mit Beteiligung des Verbraucherverbandes Verband Privater Bauherren e.V. (VPB) eine Schlichtungsstelle nach Maßgabe des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes (VSBG) eingerichtet. Vor der Schlichtungsstelle können u. a. Streitigkeiten zwischen Verbrauchern und Mitgliedern des IVD in einem außergerichtlichen Schlichtungsverfahren beigelegt werden.

Die Gläs Immobilien GmbH ist Mitglied im IVD und aufgrund der Satzung des IVD verpflichtet, gegenüber der Ombudsstelle eine schriftliche Stellungnahme abzugeben, wenn diese ein Verfahren einleitet. An Schlichtungsverfahren bei anderen Schlichtungsstellen nimmt die Gläs Immobilien GmbH grundsätzlich nicht teil.

Die Anschrift der Schlichtungsstelle des IVD lautet: Ombudsmann Immobilien IVD/VPB - Grunderwerb und -verwaltung, Littenstraße 10, 10179 Berlin. Weitere Informationen zur Schlichtungsstelle (z.B. weitere

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Mettlach
- > 4 Zimmer

- > 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: THG-652 1



Kommunikationsdaten, Verfahrensordnung) erhalten Sie unter <https://ivd.net/ombudsstelle/>

Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: <http://ec.europa.eu/consumers/odr>.

## Objektbilder:



Modern und nachhaltig



Überdachter Kfz-Stellplatz



Essbereich mit Zugang zur Dachterrasse



Lichtdurchfluteter Wohnbereich



Hochwertige Einbauküche

## Gläs Immobilien GmbH

Marktstraße 5, 66333 Völklingen - Tel.: +49 (0) 6898 / 30 00 70  
service@glaes-immobilien.de - [www.glaes-immobilien.de](http://www.glaes-immobilien.de)

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Mettlach
- > 4 Zimmer

- > 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: THG-652 1



Große Dachterrasse

© Gläs Immo



Schlafzimmer 2

© Gläs Immo



Dachterrasse

© Gläs Immo



Badezimmer mit...

© Gläs Immo



Schlafzimmer 1

© Gläs Immo



...bodengleicher Dusche

© Gläs Immo

# Eckdaten

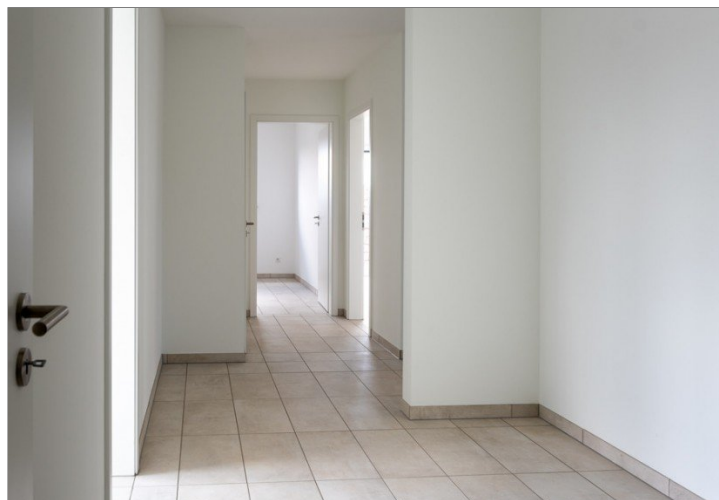
- > Etagenwohnung
- > Mettlach
- > 4 Zimmer

- > 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: THG-652 1



Gästezimmer mit Dachterrasse 2

© Gläs Immo



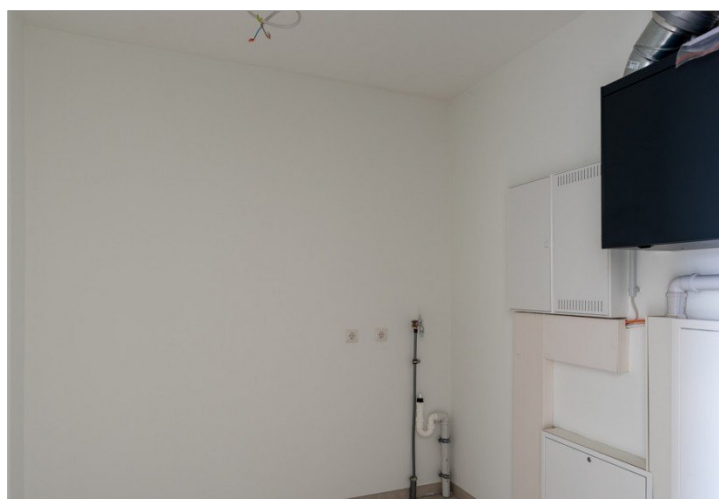
Flur mit Garderobe

© Gläs Immo



Dachterrasse 2

© Gläs Immo



Abstellraum mit Waschmaschinenstellplatz und Lüftungsanlage

© Gläs Immo



Gäste WC

© Gläs Immo



Wohnungseingang

© Gläs Immo

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Mettlach
- > 4 Zimmer

- > 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: THG-652 1



Treppe

© Gläs Immobilien

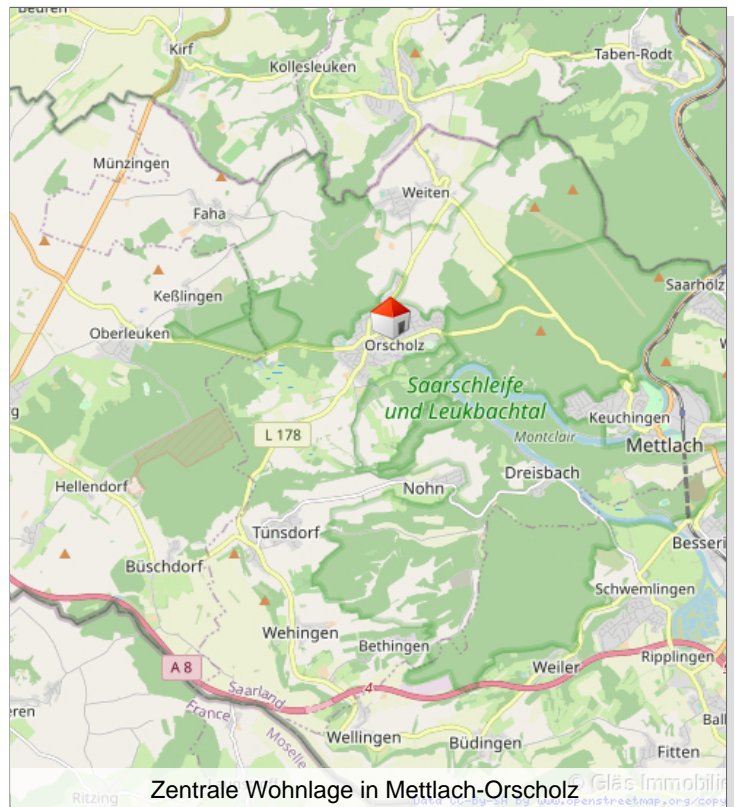


Personenaufzug



© Gläs Immobilien

Gläs Immobilien GmbH



Zentrale Wohnlage in Mettlach-Orscholz

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

## Gläs Immobilien GmbH

Marktstraße 5, 66333 Völklingen - Tel.: +49 (0) 6898 / 30 00 70  
service@glaes-immobilien.de - www.glaes-immobilien.de

