

## Altforweiler - Wohnen auf einer Ebene - Freistehendes Einfamilienhaus in sonniger Sackgassenlage



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 66802 Überherrn / Altforweiler  
Baujahr: 1972  
Letzte Modernisierung: Photovoltaikanlage  
Zimmerzahl: 7  
Wohnfläche (ca.): 156 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 164 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 1.100 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 1

**Kaufpreis**  
**€ 349.000,-**

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Überherrn / Altforweiler
- > 7 Zimmer

- > 156 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-828



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	66802 Überherrn / Altforweiler
Baujahr	1972
Letzte Modernisierung	Photovoltaikanlage
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	156 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	164 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	1.100 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	349.000,- €
Anzahl Etagen	1
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	3
Freiplatz	Anzahl 2
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	226,30 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1985
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	1.00
Unterkellert	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Wasch- / Trockenraum	ja
Wintergarten	ja
Gäste-WC	ja

Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % vom Gesamtkaufpreis inkl. MwSt.

> Einfamilienhaus  
> Überherrn / Altforweiler  
> 7 Zimmer

> 156 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: JG-828



## Objektbeschreibung:

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in massiver Bauweise befindet sich in ruhiger und angenehmer Wohnlage von Überherrn-Altforweiler und bietet ein ideales Zuhause für Familien oder Paare mit erhöhtem Platzbedarf. Das im Jahr 1976 errichtete Haus überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, eine solide Bausubstanz sowie ein weitläufiges Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.100 m<sup>2</sup>, das ein hohes Maß an Privatsphäre bietet und vielfältige Rückzugsmöglichkeiten im eigenen Garten eröffnet.

Auf einer Ebene stehen Ihnen ca. 156 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung, ergänzt durch zusätzliche ca. 164 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Insgesamt umfasst das Haus 7 Zimmer, darunter vier gut geschnittene Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten - ob als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag. Besonders hervorzuheben ist, dass sowohl das Wohnzimmer als auch das Badezimmer mit einer Fußbodenheizung ausgestattet sind, die ein angenehmes Wohnklima schafft.

Ein besonderes Highlight stellt das separate Kaminzimmer dar, das über einen eigenen Zugang zum Garten verfügt. Dieses wird derzeit als Schlafzimmer genutzt und verbindet auf charmante Weise Gemütlichkeit mit Funktionalität. Der Kamin sorgt hier für eine behagliche Atmosphäre und unterstreicht den wohnlichen Charakter des Hauses.

Die vorhandene Einbauküche ist funktional ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Wintergarten, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet und zu jeder Jahreszeit einen schönen Blick ins Grüne ermöglicht.

Die nach Süden ausgerichtete Terrasse lädt zu sonnigen Stunden im Freien ein und bietet direkten Zugang zum großzügigen Garten, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Das Haus ist vollständig unterkellert; die Kellerräume sind beheizbar und bieten somit ideale Voraussetzungen für Hobby, Lager oder weitere Nutzungsmöglichkeiten.

Auch im Außenbereich überzeugt die Immobilie: Eine große, seitlich angebaute Garage mit praktischem Durchgang in den hinteren Garten sorgt für Komfort und kurze Wege. Zusätzlich stehen vor dem Haus zwei Pkw-Stellplätze zur Verfügung.

In den vergangenen Jahren wurden bereits wichtige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Neben der Installation einer Photovoltaikanlage im Jahr 2020 wurden unter anderem die Öl-Niedertemperaturheizung sowie die Elektroinstallation im Jahr 2005 erneuert. Ebenfalls wurden im Jahr 2005 die Fenster ausgetauscht. Die Dachendeckung sowie der Bau des Wintergartens erfolgten im Jahr

2007.

Die Immobilie präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und ist sofort verfügbar - eine attraktive Gelegenheit für alle, die ein solides, großzügiges Zuhause in ruhiger Wohnlage mit guter Ausstattung suchen.

Gerne überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin - wir freuen uns auf Ihren Anruf!

## Lagebeschreibung:

Diese attraktive Immobilie befindet sich in bevorzugter Wohnlage von Altforweiler, einem ruhigen und naturnahen Ortsteil der Gemeinde Überherrn im südwestlichen Saarland. Eingebettet in die sanft geschwungene Hügellandschaft am Fuße des Felsbergs und angrenzend an den Warndwald, bietet Altforweiler ein erstklassiges Wohnumfeld mit hohem Erholungswert.

Die Nachbarschaft ist geprägt von stilvollen Einfamilienhäusern und hochwertigen Neubauten - ein gehobenes Wohnumfeld, das Privatsphäre, Sicherheit und diskreten Rückzug ermöglicht.

Trotz der idyllischen Umgebung ist die infrastrukturelle Anbindung hervorragend: Die Städte Saarlouis, Saarbrücken und Luxemburg sind bequem über die Autobahnen A620 und A8 erreichbar. Die französische Grenze liegt nur wenige Kilometer entfernt - ideal für internationale Geschäftsreisende oder Grenzgänger.

Altforweiler bietet zudem eine sehr gute Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke, Kita und Gastronomie sind im Ort oder in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Reitställe, Golfplätze, Wanderwege und kulturelle Angebote runden das anspruchsvolle Wohnumfeld ab.

Ein Wohnstandort mit Niveau - ideal für anspruchsvolle Käufer, die exklusives Wohnen in ruhiger, naturverbundener Lage mit urbaner Erreichbarkeit verbinden möchten.

## Sonstiges:

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Endenergiebedarf beträgt 226.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

Diese Immobilie bieten wir Ihnen exklusiv im Alleinauftrag an.

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

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Überherrn / Altforweiler
- > 7 Zimmer

- > 156 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-828



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

## Objektbilder:



Freistehendes Einfamilienhaus in sonniger Wohnlage



Rückansicht



Eingangsdiele mit Garderobe



Eingangsdiele mit Blick Richtung Wohnbereich

## Gläs Immobilien GmbH

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

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Überherrn / Altforweiler
- > 7 Zimmer

- > 156 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-828



Wohnbereich mit Wintergarten

© Gläs Immo



Esszimmer

© Gläs Immo



Wintergarten

© Gläs Immo



Wohnzimmer mit Wintergarten

© Gläs Immo



Blick ins Grüne

© Gläs Immo



Kaminzimmer mit Zugang zum Garten

© Gläs Immo

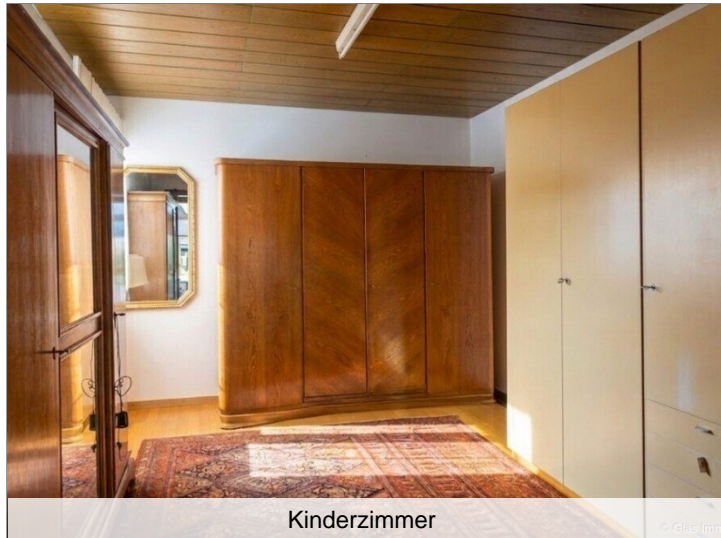
## Gläs Immobilien GmbH

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

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Überherrn / Altforweiler
- > 7 Zimmer

- > 156 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-828



Kinderzimmer



Gäste WC



Kinderzimmer 2



Gästezimmer im UG



Badezimmer mit Wanne und Dusche



Waschküche

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Überherrn / Altforweiler
- > 7 Zimmer

- > 156 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-828



Beheizter Kellerraum

© Gläs Immo



Das Markenzeichen  
qualifizierter Immobilienmakler,  
Verwalter und Sachverständiger

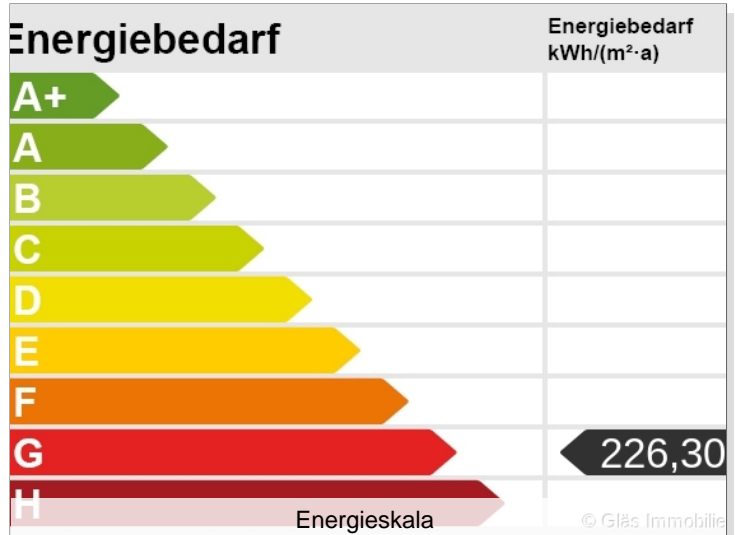
Mitglied im IVD

© Gläs Immo



Ölzentralheizung

© Gläs Immo



Elektroinstallation

© Gläs Immo

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Überherrn / Altforweiler
- > 7 Zimmer

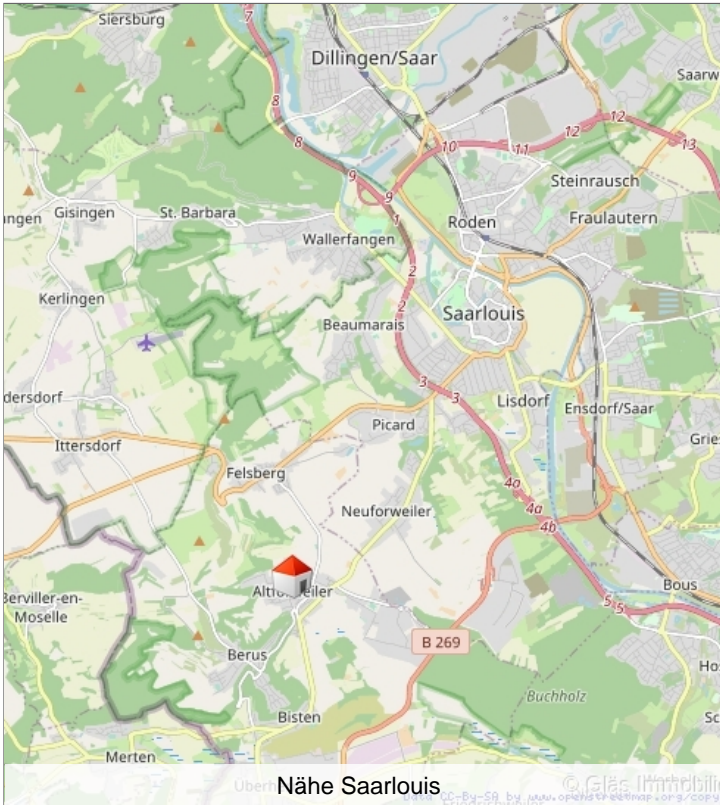
- > 156 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-828



Küche



[www.glaes-immobilien.de](http://www.glaes-immobilien.de) © Gläs Immobilien



Nähe Saarlouis

## 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)

