

EXPOSÉ

Großzügiges Ein- bis Zweifamilienhaus mit zwei Garagen in Karlsbrunn



ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus

Adresse: 66352 Großrosseln / Karlsbrunn

Baujahr: 1981

Zimmerzahl: 9

Wohnfläche (ca.): 225 m²

Nutzfläche (ca.): 84 m²

Gesamtfläche (ca.): 309 m²

Grundstücksfläche (ca.): 635 m²

Anzahl Etagen: 2

**Kaufpreis
€ 199.000,-**

Gläs Immobilien GmbH

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

> Zweifamilienhaus

> Großrosseln / Karlsbrunn

> 9 Zimmer

> 225 m² Wohnfläche

> Objektnummer: THG-838



Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	66352 Großrosseln / Karlsbrunn
Baujahr	1981
Zimmerzahl	9
Wohnfläche (ca.)	225 m ²
Nutzfläche (ca.)	84 m ²
Gesamtfläche (ca.)	309 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	635 m ²
Kaufpreis	199.000,- €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Garage	Anzahl 2
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis Baujahr	1981
Anzahl der Einheiten	2.00
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % vom Gesamtkaufpreis inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Dieses großzügige Ein- bis Zweifamilienhaus in Karlsbrunn verbindet ein außergewöhnliches Platzangebot mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und dem besonderen Charme eines traditionsreichen Dorfes. Mit ca. 225 m² Wohnfläche, zusätzlichen ca. 84 m² Nutzfläche und einem rund 635 m² großen Grundstück bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder eine Nutzung als Kapitalanlage.

Das im Jahr 1981 in massiver Bauweise errichtete Wohnhaus verfügt

über insgesamt 9 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Die vorhandene Raumaufteilung ermöglicht eine komfortable Nutzung als Zweifamilienhaus und lässt zugleich Spielraum für individuelle Wohnkonzepte. Großzügige Flächen und vielfältig nutzbare Räume schaffen beste Voraussetzungen, um das Haus an die persönlichen Vorstellungen seiner neuen Eigentümer anzupassen.

Zusätzlichen Raum bietet die vollständige Unterkellerung mit ca. 84 m² Nutzfläche. Hier stehen umfangreiche Abstell-, Lager- und weitere Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Auch im Außenbereich überzeugt das Anwesen mit Potenzial. Die Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen schönen Platz für entspannte Stunden mit Blick in den eigenen Garten. Das ca. 635 m² große Grundstück eröffnet ausreichend Freiraum für Gartenliebhaber, Familien oder die individuelle Gestaltung der Außenanlagen.

Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Gerade darin liegt eine besondere Chance: Das Haus kann Schritt für Schritt modernisiert und hinsichtlich Ausstattung, Raumgestaltung und Wohnkomfort an die eigenen Wünsche angepasst werden. Die solide Massivbauweise bildet hierfür eine gute Grundlage.

Wohnen mit besonderem Dorfcharme

Karlsbrunn ist weit mehr als nur ein ruhiger Wohnort im Grünen. Das traditionsreiche Dorf begeistert mit seinem gewachsenen Ortsbild, ländlichem Charme und einer naturnahen Umgebung. Als ehemals ausgezeichnetes "schönstes Dorf Deutschlands" steht Karlsbrunn bis heute für eine besondere Wohn- und Lebensqualität. Historische Strukturen, gepflegte Grünbereiche und die unmittelbare Nähe zur Natur verleihen dem Ort einen unverwechselbaren Charakter.

Wer morgens die Ruhe einer dörflichen Umgebung genießen, nach Feierabend Natur direkt vor der Haustür erleben und gleichzeitig Teil eines Ortes mit Geschichte und Identität sein möchte, findet in Karlsbrunn ein reizvolles Zuhause.

Dieses Zweifamilienhaus bietet damit nicht nur viel Platz und Entwicklungspotenzial, sondern auch die Gelegenheit, in einem Dorf mit besonderem Charakter ein Zuhause nach den eigenen Vorstellungen zu schaffen.

Ein Haus mit Möglichkeiten - in einem Ort mit Geschichte, Charme und hoher Lebensqualität.

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in Karlsbrunn, einem idyllisch gelegenen Ort im südwestlichen Saarland, der sich durch seinen besonderen dörflichen Charakter und seine unmittelbare Nähe zur Natur auszeichnet.

> Zweifamilienhaus

> Großrosseln / Karlsbrunn

> 9 Zimmer

> 225 m² Wohnfläche

> Objektnummer: THG-838



Gewachsene Wohnstrukturen, viel Grün und eine angenehm ruhige Atmosphäre prägen das Umfeld und schaffen eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Einen besonderen Stellenwert genießt Karlsbrunn durch sein gepflegtes Ortsbild und seine traditionsreiche Geschichte. Der Ort wurde im Rahmen des Bundeswettbewerbs "Unser Dorf soll schöner werden" ausgezeichnet und zählt damit zu den Orten, die sich durch ihren besonderen Charme und ihre hohe Aufenthaltsqualität hervorgetan haben. Bis heute ist dieser Charakter spürbar: Das harmonische Zusammenspiel aus ländlicher Umgebung, historischen Strukturen und gepflegten Grünflächen verleiht Karlsbrunn seinen unverwechselbaren Reiz.

Natur- und Freizeitliebhaber kommen hier besonders auf ihre Kosten. Ausgedehnte Wald- und Erholungsflächen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und laden zu Spaziergängen, Wanderungen, Radtouren und vielfältigen Aktivitäten im Freien ein. Damit bietet Karlsbrunn ideale Voraussetzungen für alle, die nach einem ruhigen Rückzugsort suchen und gleichzeitig einen hohen Freizeitwert direkt vor der Haustür schätzen.

Trotz der naturnahen Lage sind die Einrichtungen des täglichen Bedarfs gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie weitere Versorgungs- und Dienstleistungsangebote befinden sich in den umliegenden Orten und können auf kurzen Wegen erreicht werden. Die Anbindung an das regionale Straßennetz ermöglicht zudem eine gute Erreichbarkeit weiterer Ziele im Saarland sowie des nahegelegenen französischen Grenzraums.

Karlsbrunn vereint damit auf angenehme Weise Ruhe, Naturverbundenheit und dörflichen Charme mit einer guten regionalen Erreichbarkeit. Eine attraktive Wohnlage für Familien, Paare und alle, die großzügiges Wohnen abseits dichter Bebauung bevorzugen, ohne auf die praktische Anbindung an die umliegende Infrastruktur verzichten zu wollen.

Sonstiges:

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

Ein Energieausweis liegt noch nicht vor, wurde aber vom Eigentümer bereits in Auftrag gegeben.

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).

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:



Großzügiges Ein- bis Zweifamilienhaus mit zwei Garagen

Eckdaten

> Zweifamilienhaus

> Großrosseln / Karlsbrunn

> 9 Zimmer

> 225 m² Wohnfläche

> Objektnummer: THG-838



Seitenansicht

© Glas Immo



Wohnzimmer mit Kamin

© Glas Immo



Rückansicht

© Glas Immo



Esszimmer mit Zugang zur Terrasse

© Glas Immo



Seitenansicht vom Garten

© Glas Immo



Terrasse

© Glas Immo

Eckdaten

> Zweifamilienhaus

> Großrosseln / Karlsbrunn

> 9 Zimmer

> 225 m² Wohnfläche

> Objektnummer: THG-838



Elternschlafzimmer EG

© Gläs Immobilien



Badezimmer mit Dusche und Wanne

© Gläs Immobilien



Kinderzimmer EG

© Gläs Immobilien



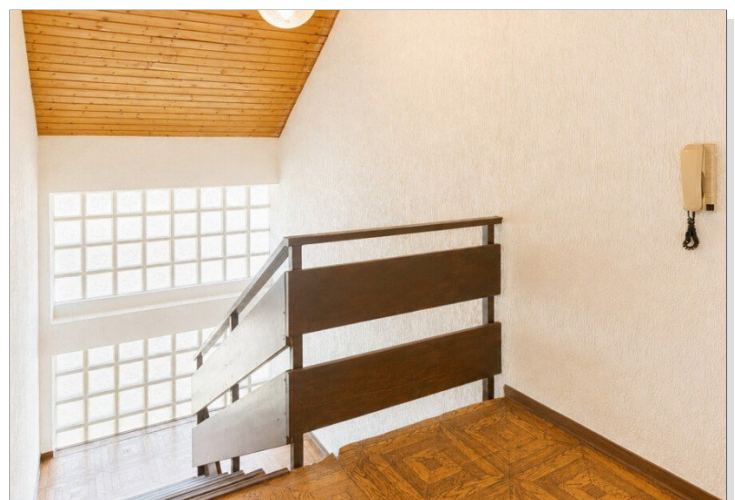
Helles Treppenhaus

© Gläs Immobilien



Küche mit Zugang zur Terrasse

© Gläs Immobilien



Teppenhaus DG

© Gläs Immobilien

Eckdaten

> Zweifamilienhaus

> Großrosseln / Karlsbrunn

> 9 Zimmer

> 225 m² Wohnfläche

> Objektnummer: THG-838



Zimmer mit Balkon im DG

© Gläs Immo



Zimmer 3 im DG

© Gläs Immo



Zimmer im DG

© Gläs Immo



Badezimmer im DG

© Gläs Immo



Kinderzimmer DG

© Gläs Immo



Küche DG

© Gläs Immo

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Zweifamilienhaus

> Großrosseln / Karlsbrunn

> 9 Zimmer

> 225 m² Wohnfläche

> Objektnummer: THG-838



Arbeitszimmer im Eingangsbereich



Ölzentralheizung



Keller



Große Garage für bis zu 3 Pkw



Öltanks im Keller



Die 1. Adresse
für Immobiliengeschäfte

Mitglied im IVD

Eckdaten

> Zweifamilienhaus

> Großrosseln / Karlsbrunn

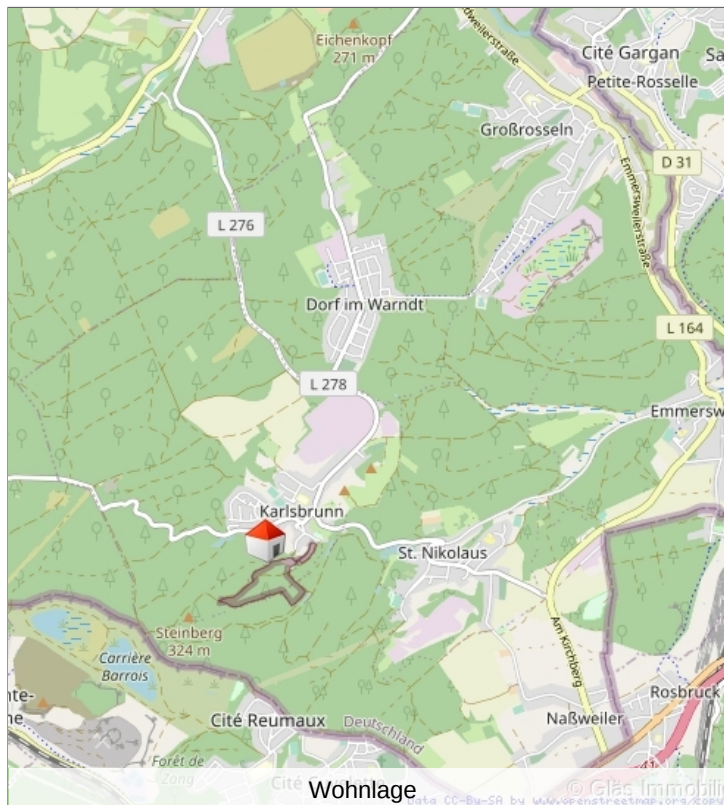
> 9 Zimmer

> 225 m² Wohnfläche

> Objektnummer: THG-838



Gläs Immobilien GmbH © Gläs Immobilien



Eckdaten

> Zweifamilienhaus

> Großrosseln / Karlsbrunn

> 9 Zimmer

> 225 m² Wohnfläche

> Objektnummer: THG-838



Ansprechpartner:

Herr Thomas Glaser

Telefon: 00496898300070

E-Mail: th.glaser@glaes-immo-partner.de

Firmendaten:

Gläs Immobilien GmbH

Marktstraße 5
66333 Völklingen

Tel.: +49 (0) 6898 / 30 00 70

Fax: +49 (0) 6898 / 30 00 727

E-Mail: service@glaes-immobilien.de

Internet: www.glaes-immobilien.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:
Jörg Gläs

Registergericht: Amtsgericht Saarbrücken

Registernummer: HRB 75 135

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 184210790

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch: Mittelstadt Völklingen,
Rathausplatz, 66333 Völklingen

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO: Gewerbeamt der Mittelstadt
Völklingen, Rathausplatz, 66333 Völklingen - Telefon +49 (0) 6898
13-2266

Ihre Notizen: