

Nähe Saarlouis - Charmantes Einfamilienhaus mit Garage in idyllischer Sonnenlage



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 66802 Überherrn / Berus
Baujahr: 1969
Zimmerzahl: 8
Wohnfläche (ca.): 201 m²
Nutzfläche (ca.): 93 m²
Gesamtfläche (ca.): 281 m²
Grundstücksfläche (ca.): 640 m²
Anzahl Etagen: 2

Kaufpreis
€ 295.000,-

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Überherrn / Berus
- > 8 Zimmer

- > 201 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-773 1



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	66802 Überherrn / Berus
Baujahr	1969
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	201 m ²
Nutzfläche (ca.)	93 m ²
Gesamtfläche (ca.)	281 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	640 m ²
Kaufpreis	295.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELEKTRO
Endenergiebedarf	307 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2035-09-08
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1967
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Südwest
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
WC	1
Kamin	ja
Heizung	Etagenheizung
Befuerung	Elektro
Wasch- / Trockenraum	ja
Haustiere	ja
Wintergarten	ja

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

> Einfamilienhaus
> Überherrn / Berus
> 8 Zimmer

> 201 m² Wohnfläche
> Objektnummer: JG-773 1



Objektbeschreibung:

Nur rund 7 Kilometer südwestlich des Saarlouiser Stadtzentrums erwartet Sie dieses großzügige Einfamilienhaus in ruhiger und naturnaher Wohnlage des Überherrner Ortsteils Berus. Das großzügige Raumkonzept, die solide Bauqualität, das schöne Grundstück sowie die gute Verkehrsanbindung machen dieses Anwesen besonders attraktiv.

Das 1969 erbaute Haus verfügt auf zwei Wohnetagen über insgesamt rund 201 m² Wohnfläche. Es bietet seinen Bewohnern eine angenehme, behagliche Wohnatmosphäre und befindet sich optisch wie technisch in einem gepflegten Zustand.

Viel Platz und Entfaltungsmöglichkeiten lässt das großzügig geschnittene Erdgeschoss. Über die einladende Eingangshalle erreichen Sie Wohn- und Esszimmer, die eine harmonische Einheit bilden. Die bodentiefen Glasfronten des Wintergartens lassen viel Licht ins Haus und schaffen die Verbindung zum Garten, der viel Privatsphäre und Idylle bietet. Der hochwertige Pelletofen sorgt für eine gemütliche Atmosphäre in der kalten Jahreszeit. Auch die angrenzende Wohnküche wird allen Ansprüchen gerecht. Ein Gästezimmer und das Gästebad mit Dusche vervollständigen das Raumangebot im Erdgeschoss.

Vom Foyer führt eine elegant geschwungene Holztreppe in die obere Etage. Das Elternschlafzimmer und eines der 3 Kinderzimmer haben Zugang zum Balkon. Das Badezimmer verfügt über Badewanne und Bidet.

Hobbyraum, Waschküche und Lagerfläche befinden sich im Untergeschoss des Hauses.

Abgerundet wird dieses ansprechende Angebot durch eine große Garage mit angrenzender Werkstatt.

Haben Sie Lust, dieses Haus persönlich kennenzulernen und Ihre eigenen Ideen einzubringen? Dann vereinbaren Sie jetzt Ihren individuellen Besichtigungstermin - wir freuen uns auf Sie!

Lagebeschreibung:

Dieses stilvolle Einfamilienhaus befindet sich in sonniger Wohnlage von Berus, einem ruhigen und naturnahen Ortsteil der Gemeinde Überherrn im Landkreis Saarlouis. Berus liegt erhöht und bietet vielerorts einen beeindruckenden Fernblick über das Saarlouiser Becken und den alten Ortskern. Die Umgebung ist geprägt von einer sanft geschwungenen Hügellandschaft am Fuße des Felsbergs und grenzt direkt an den Warndtwald. Dadurch entsteht eine erstklassige Wohnlage mit hohem Erholungswert.

Die Nachbarschaft ist geprägt von stilvollen Einfamilienhäusern - 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.

Berus 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.

Dieser ist gültig bis 8.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 307.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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).

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

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Überherrn / Berus
- > 8 Zimmer

- > 201 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-773 1



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:



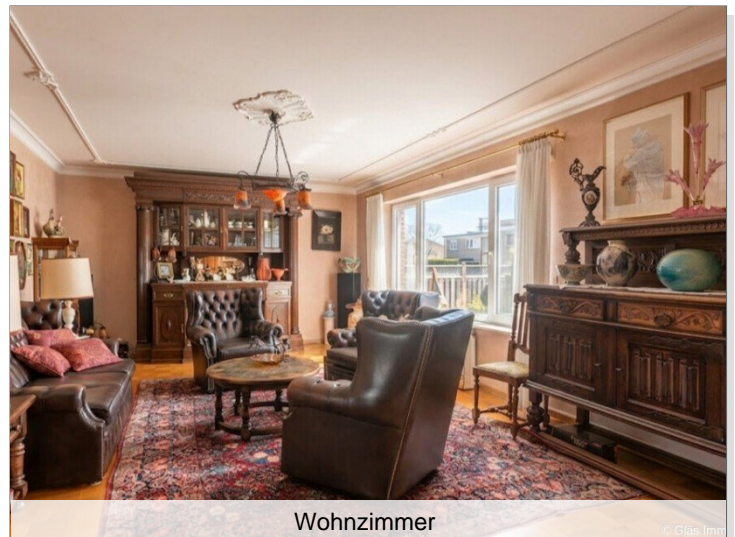
Freistendes Einfamilienhaus mit Garage



Seitenansicht



Gartenansicht



Wohnzimmer



Esszimmer mit Wintergarten

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 / Berus
- > 8 Zimmer

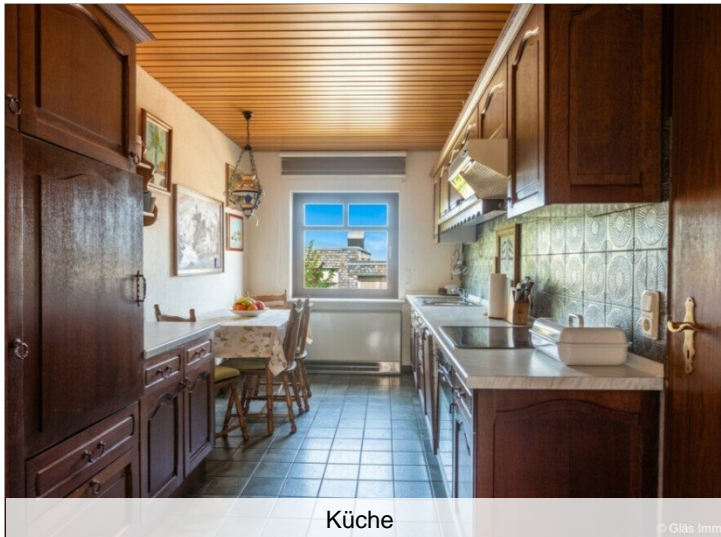
- > 201 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-773 1



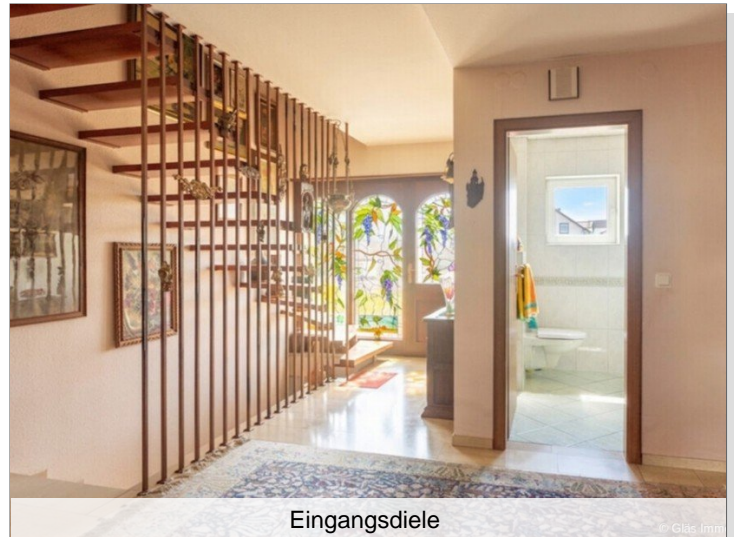
Wintergarten



Gästebad mit Dusche



Küche



Eingangsdiele



Gästezimmer im Erdgeschoss



Elternschlafzimmer mit Zugang zum Balkon

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Überherrn / Berus
- > 8 Zimmer

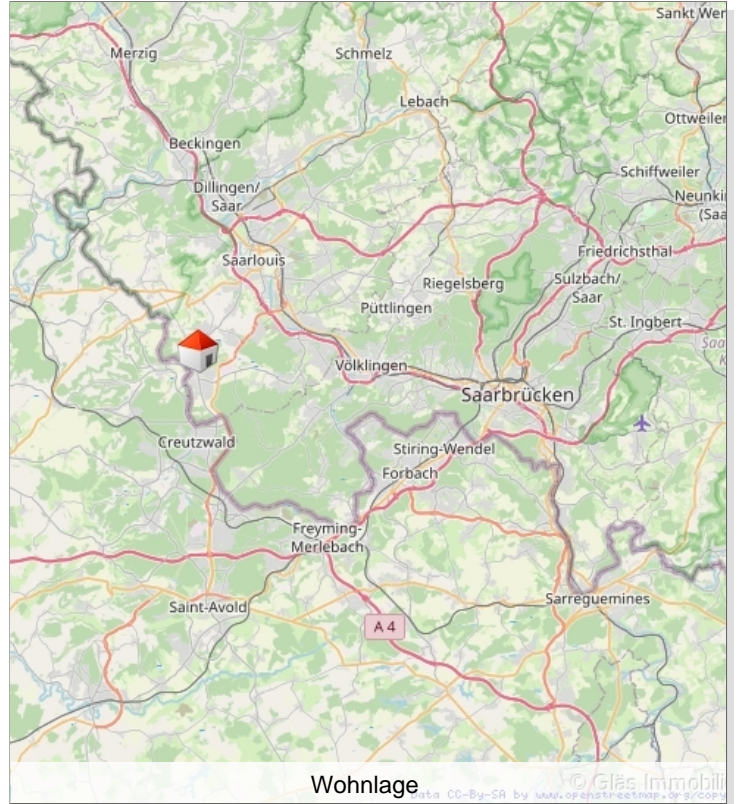
- > 201 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-773 1



Hier ist
Immobilienkompetenz
zu Hause

Mitglied im IVD

© Gläs Immobilien

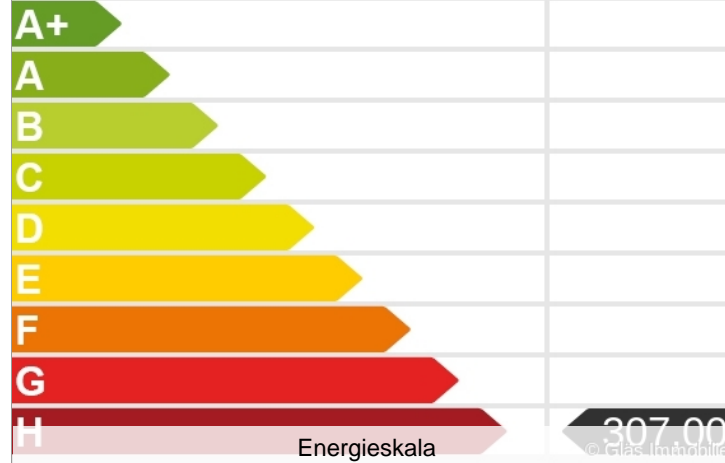


Wohnlage

© Gläs Immobilien

Energiebedarf

Energiebedarf
kWh/(m²·a)



Gläs Immobilien GmbH © Gläs Immobilien

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

