

EXPOSÉ

Nähe Saarlouis - Traumhaus für die ganze Familie in ruhiger und sonniger Wohnlage



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 66802 Überherrn
Baujahr: 2002
Zimmerzahl: 10
Wohnfläche (ca.): 255 m²
Nutzfläche (ca.): 93 m²
Gesamtfläche (ca.): 348 m²
Grundstücksfläche (ca.): 2.500 m²
Anzahl Etagen: 2

**Kaufpreis
€ 659.000,-**

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Überherrn
- > 10 Zimmer

- > 255 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-843



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	66802 Überherrn
Baujahr	2002
Zimmerzahl	10
Wohnfläche (ca.)	255 m²
Nutzfläche (ca.)	93 m²
Gesamtfläche (ca.)	348 m²
Grundstücksfläche (ca.)	2.500 m²
Kaufpreis	659.000,- €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	6
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 4
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	109,30 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2035-07-14
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	2002
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	2.00
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Küche	Einbauküche
Kamin	ja
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Gas

möbliert

Swimmingpool	ja
Wasch- / Trockenraum	ja
Gäste-WC	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % vom Gesamtkaufpreis inkl. MwSt.

teil möbliert

> Einfamilienhaus
> Überherrn
> 10 Zimmer

> 255 m² Wohnfläche
> Objektnummer: JG-843



Objektbeschreibung:

Exklusives Wohnen nahe Saarlouis - außergewöhnliches Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Pool und großzügigem Grundstück

Nur wenige Minuten von Saarlouis entfernt erwartet Sie in Altforweiler, einem Ortsteil der Gemeinde Überherrn, ein außergewöhnliches Anwesen, das großzügiges Wohnen, anspruchsvolle Architektur und hohen Wohnkomfort auf besondere Weise miteinander verbindet. Das weitläufige, rund 2.500 m² große Grundstück, ein beheizter Außenpool, eine separate Einliegerwohnung sowie eine große Doppelgarage machen diese Immobilie zu einem vielseitigen Zuhause mit besonderem Charakter.

Die Hauptwohnung verfügt über rund 188 m² Wohnfläche und insgesamt acht Zimmer. Ein durchdachtes Raumkonzept, großzügige Wohnbereiche und offene Sichtachsen vermitteln bereits beim Betreten ein beeindruckendes Raumgefühl. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und stellen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich her.

Hochwertige Materialien, ausgewählte Einrichtungselemente und individuelle architektonische Details prägen das Erscheinungsbild. Dabei verbindet die Immobilie moderne Klarheit mit wohnlicher Wärme und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - vom großzügigen Familienwohnen über separate Arbeits- und Gästebereiche bis hin zu persönlichen Rückzugsorten.

Separate Einliegerwohnung - vielseitig und unabhängig

Eine besondere Ergänzung des Raumangebots bildet die Einliegerwohnung mit rund 50 m² Wohnfläche. Sie verfügt über zwei Zimmer, eine Küche, ein Duschbad sowie einen separaten Abstellraum. Dank des eigenen Eingangs bietet dieser Bereich ein hohes Maß an Unabhängigkeit von der Hauptwohnung. Direkt neben dem separaten Eingang befindet sich zudem eine eigene Terrasse, die den Wohnbereich ins Freie erweitert. Damit eignet sich die Einliegerwohnung hervorragend für erwachsene Kinder, Gäste oder Mehrgenerationenwohnen. Ebenso eröffnet sie interessante Möglichkeiten für einen separaten Arbeitsbereich oder eine Vermietung.

Großzügige Außenanlage mit privatem Pool

Das rund 2.500 m² große Grundstück verleiht dem Anwesen eine besondere Großzügigkeit. Die weitläufige Gartenanlage bietet viel Privatsphäre sowie zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und Freizeit.

Gleich zwei Terrassen schaffen attraktive Aufenthaltsbereiche im Freien. Eine davon ist mit einem eleganten Lamellendach ausgestattet und bietet einen geschützten Rahmen für entspannte Stunden und gesellige Abende.

Ein besonderes Highlight ist der beheizte Außenpool. In Verbindung mit dem großzügigen Garten entsteht ein privater Freizeit- und Erholungsbereich, der insbesondere in den Sommermonaten echtes Urlaubsgefühl in den eigenen vier Wänden vermittelt.

Doppelgarage mit direktem Hauszugang

Komfort wird bei dieser Immobilie auch im Alltag großgeschrieben. Eine großzügige Doppelgarage bietet ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge sowie zusätzlichen Stauraum. Besonders praktisch ist der direkte Zugang von der Garage in das Wohnhaus - kurze Wege und ein geschützter Zugang bei jeder Witterung inklusive.

Die auf den Objektaufnahmen dargestellten hochwertigen Möbel sind überwiegend im Angebot enthalten und unterstreichen den individuellen Charakter des Hauses. Die Einrichtung fügt sich harmonisch in das architektonische Gesamtkonzept ein und ermöglicht den zukünftigen Eigentümern einen besonders komfortablen Einzug.

Dieses Anwesen ist weit mehr als ein klassisches Einfamilienhaus. Die Kombination aus großzügiger Hauptwohnung, separater Einliegerwohnung, ca. 2.500 m² Grundstück, beheiztem Pool, zwei Terrassen und Doppelgarage eröffnet außergewöhnlich vielseitige Möglichkeiten. Ein Zuhause für Käufer, die Raum, Privatsphäre, Individualität und gehobenen Wohnkomfort in attraktiver Nähe zu Saarlouis miteinander verbinden möchten.

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 exklusive Immobilie befindet sich in bevorzugter Wohnlage von Überherrn-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 Warndtwald, 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:

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Überherrn
- > 10 Zimmer

- > 255 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-843



Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke, Kita und Gastronomie sind im Ort oder in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Reitställe, Golfplatz, 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 Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 109.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Objektbilder:



Traumhaus für die ganze Familie



Wohnen wie im Urlaub



Blick über das Grundstück

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
- > 10 Zimmer

- > 255 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-843



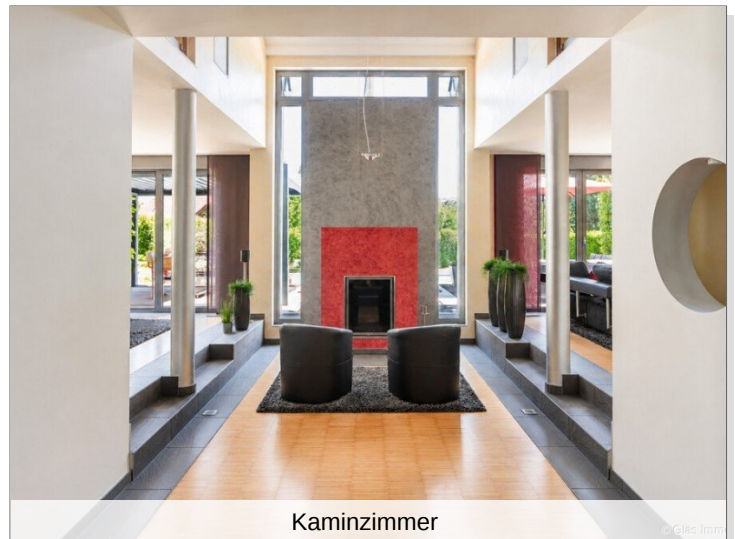
Wohnbereich



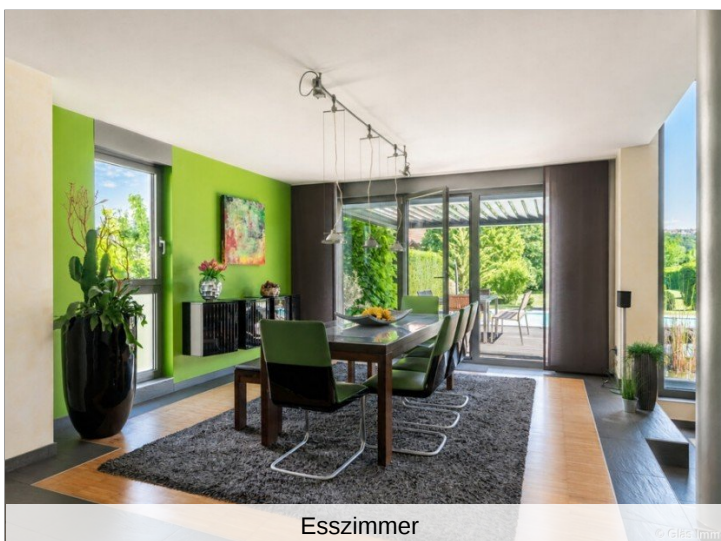
Überdachte Terrasse



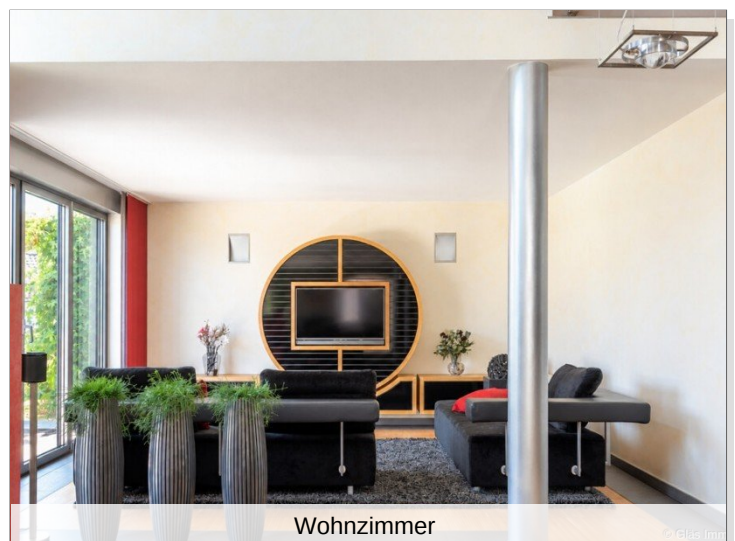
Offene Küche mit Vorratsraum



Kaminzimmer



Esszimmer



Wohnzimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Überherrn
- > 10 Zimmer

- > 255 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-843



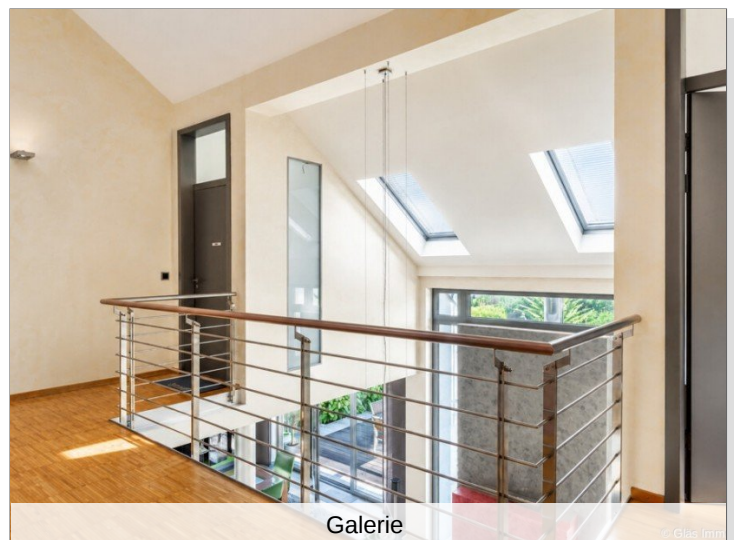
Wohnzimmer mit Blick ins Grüne



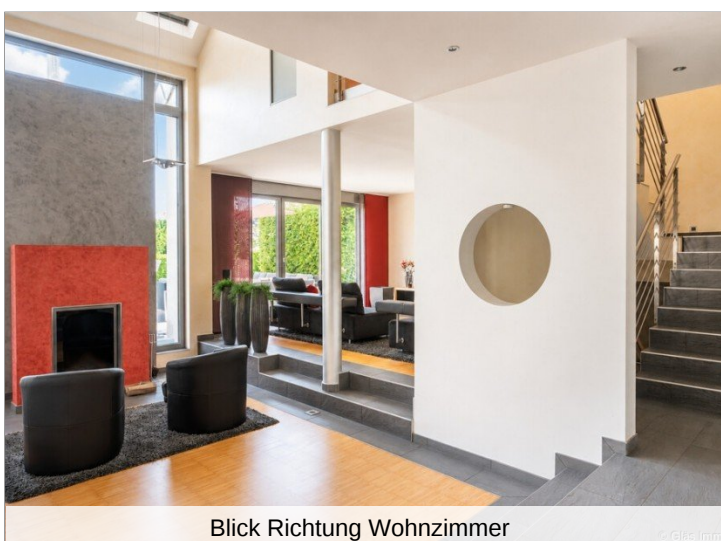
Blick vom Kaminzimmer Richtung Galerie



Eingangsdiele



Galerie



Blick Richtung Wohnzimmer



Blick von der Galerie in den Wohnbereich

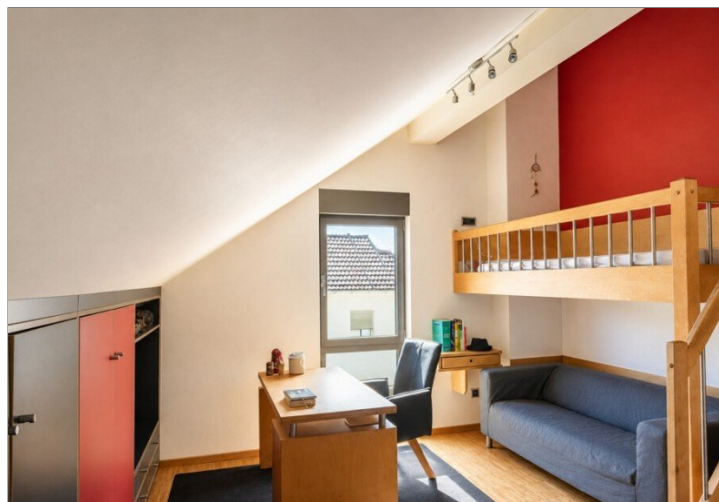
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Überherrn
- > 10 Zimmer

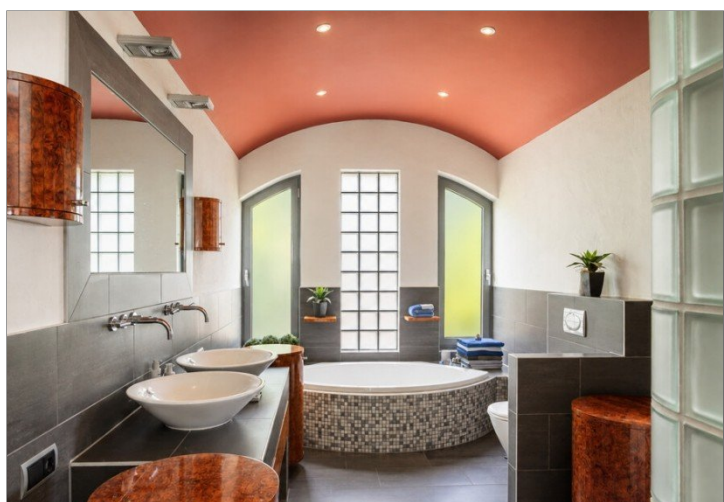
- > 255 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-843



Elternschlafzimmer mit Klimaanlage und Ankleide



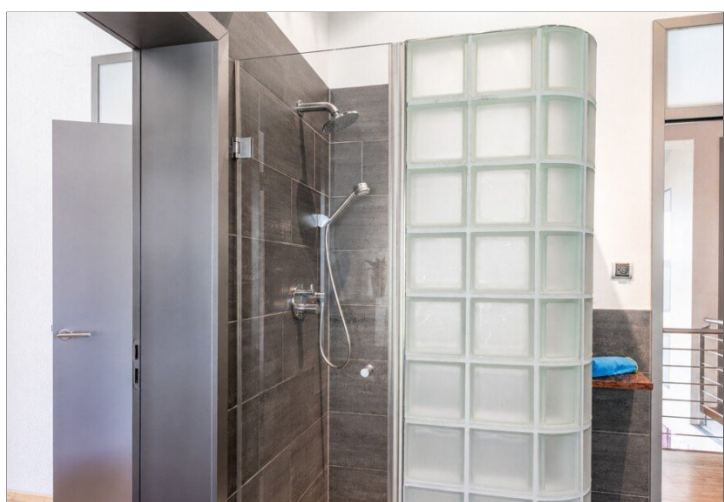
Kinderzimmer



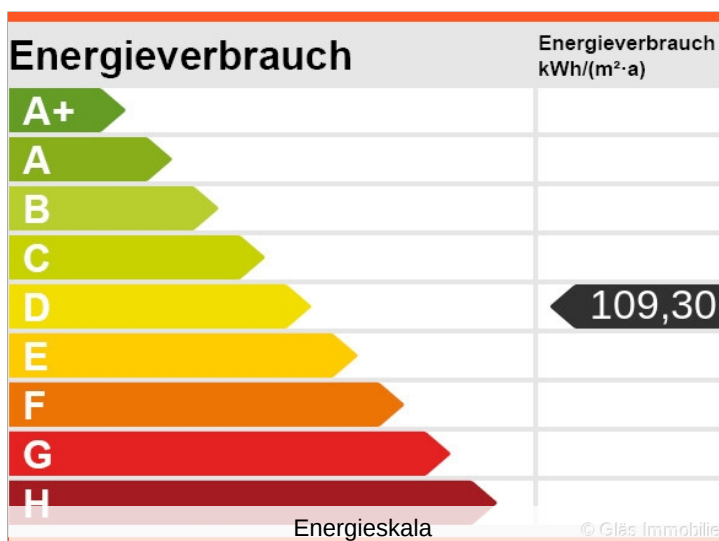
Familienbad mit Badewanne und...



Viel Platz zum Toben



...bodengleicher Dusche



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Überherrn
- > 10 Zimmer

- > 255 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-843



Die 1. Adresse
für Immobiliengeschäfte

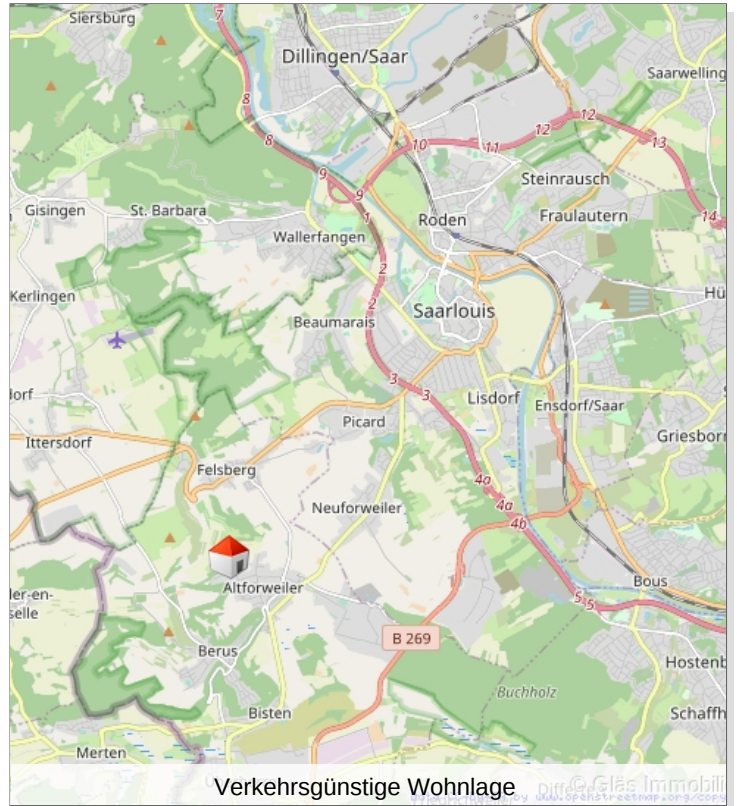
Mitglied im IVD

© Gläs Immobilien



Traumhaus für die ganze Familie

© Gläs Immobilien



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Überherrn
- > 10 Zimmer

- > 255 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-843



Ansprechpartner:

Herr Jörg Gläs

Telefon: 00496898300070

E-Mail: joerg.glaes@glaes-immobilien.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: