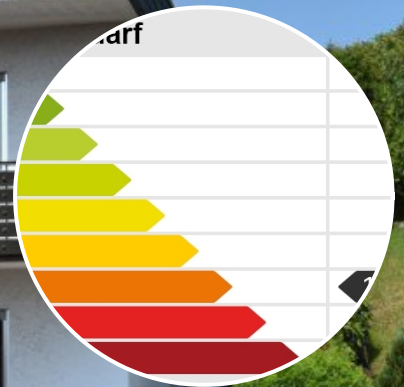


EXPOSÉ

****Neuer Preis**** Freistehendes Ein- bis Zweifamilienhaus mit viel Privatsphäre und schöner Fernsicht!



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 66131 Saarbrücken / Ensheim
Baujahr: 1970
Zimmerzahl: 9
Wohnfläche (ca.): 250 m²
Nutzfläche (ca.): 100 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.092 m²
Anzahl Etagen: 2
Balkon: ja

VERKAUFT

Gläs Immobilien GmbH

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

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Saarbrücken / Ensheim

> 9 Zimmer

> 250 m² Wohnfläche

> Objektnummer: no-384 1



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	66131 Saarbrücken / Ensheim
Baujahr	1970
Zimmerzahl	9
Wohnfläche (ca.)	250 m ²
Nutzfläche (ca.)	100 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.092 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	177,30 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2028-04-28
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1968
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	West
Badezimmer	2
WC	1
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Sauna	ja
Swimmingpool	ja
Wasch- / Trockenraum	ja
Haustiere	ja

Wintergarten	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung

> Einfamilienhaus

> Saarbrücken / Ensheim

> 9 Zimmer

> 250 m² Wohnfläche

> Objektnummer: no-384 1



Objektbeschreibung:

Ca. 300 m vom Ortskern des Saarbrücker Stadtteils Ensheim entfernt, in ruhiger Höhenlage am Wickersberg, erwartet Sie dieses gepflegte, massiv erbaute und freistehende Einfamilienhaus auf rd. 1.100 m² liebevoll angelegtem Sonnengrundstück. Der Vorgarten einladend, der Garten ein Refugium der Entspannung. Hier werden Sie mit Sicherheit ein Plätzchen finden, das Sie den Stress des Alltags schnell vergessen lässt.

Die schöne Wohnlage und der vorteilhafte Zuschnitt dieser besonderen Immobilie erlauben eine Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten. Sie bietet genug Platz für eine große Familie mit zwei oder sogar 3 Generationen. Die Räumlichkeiten eignen sich aber auch für alle Freiberufler und Selbständigen, die zu Hause arbeiten und Kunden empfangen möchten. Ihnen und ihren Gästen stehen eine Doppelgarage und ausreichend öffentliche Parkmöglichkeiten im näheren Umfeld zur Verfügung.

Auf Gartenebene befindet sich der großzügige Wohnbereich bestehend aus Schlafzimmer mit Badezimmer en Suite, Esszimmer, Kinderzimmer, Küche, Wohnzimmer mit Balkon zur Straßenseite und überdachter Terrasse mit Kamin und Blick in den Garten. Oben auf dem Dach Ihr persönlicher Geheimplatz, ob Sommer ob Winter, mit einem fantastischen Blick über das Ensheimer Tal.

Ein weiteres Highlight im Erdgeschoss: Ein Wellnessbereich mit Sauna, Whirlpool und genügend Platz für Fitnessgeräte und Ruheoase. Weiterhin befinden sich im Erdgeschoss drei großzügige Zimmer, zwei davon mit Balkon, der Partyraum, ein WC und ein Badezimmer mit Wanne.

Im Untergeschoss befinden sich 2 Garagen, Waschküche, Heizungskeller, weitere Kellerräume und last but not least der Weinkeller.

Möchten Sie Ihre eigenen Ideen und Eindrücke zu diesem Haus sammeln? Dann vereinbaren Sie jetzt Ihren privaten Kennenlerntermin!

Wichtig:

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir weitere Details nur namentlich bekannten Interessenten zugänglich machen. Bitte teilen Sie uns deshalb in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Adressdaten und Ihre Telefonnummer mit!

Ausstattung:

- Gasbrennwertheizung mit Solarunterstützung
- Alarmanlage
- LED-Außenbeleuchtung mit Bewegungsmeldern
- Hochwertige Deckenabhängungen mit integrierter Beleuchtung
- Freitragende Natursteintreppe
- Sauna und Whirlpool
- Badezimmer mit hochwertiger Ausstattung
- Wintergarten auf dem Dach
- Gepflegte Außenanlage mit Gartenhaus

- Überdachte Terrasse (Westen) mit Kamin und hochwertigen Markisen
- 2 Balkone (Osten)

Lagebeschreibung:

In Ensheim, ca. 8 km südöstlich des Zentrums der Landeshauptstadt Saarbrücken, lässt es sich gut leben - und das mitten im Grünen und in direkter Nähe zu den Ballungs- und Arbeitsräumen des Saarlandes. Hier wird Lebensqualität großgeschrieben.

Der östlichste Saarbrücker Ortsteil besticht durch seine hervorragende Infrastruktur mit attraktiven Wohngebieten, gut strukturierten Gewerbeflächen sowie umfangreichen Bereichen für die Naherholung, Freizeitgestaltung und sportliche Betätigung. Naturliebhaber und Freizeitsportler kommen hier gleichfalls auf ihre Kosten. Wanderungen durchs Ensheimer Tal auf dem Ensheimer Brunnenweg (Premiumwanderweg) sind ebenso beliebt, wie Ausflüge ins angrenzende Mandelbachtal oder den wunderschönen Bliesgau. In Ensheim finden Sie eine breite Palette von Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomiebetrieben ebenso Post, Banken, Ärzte, Apotheke, Kindergarten und Grundschule mit Nachmittagsbetreuung.

Die regelmäßige Busverbindung zur Innenstadt sowie die Nähe zu den Autobahnanschlüssen Saarbrücken-Fechingen und St. Ingbert-West garantieren sowohl eine gute überregionale als auch eine gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden.

Sonstiges:

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.4.2028.
Endenergiebedarf beträgt 177.30 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

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

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Saarbrücken / Ensheim
- > 9 Zimmer

- > 250 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: no-384 1

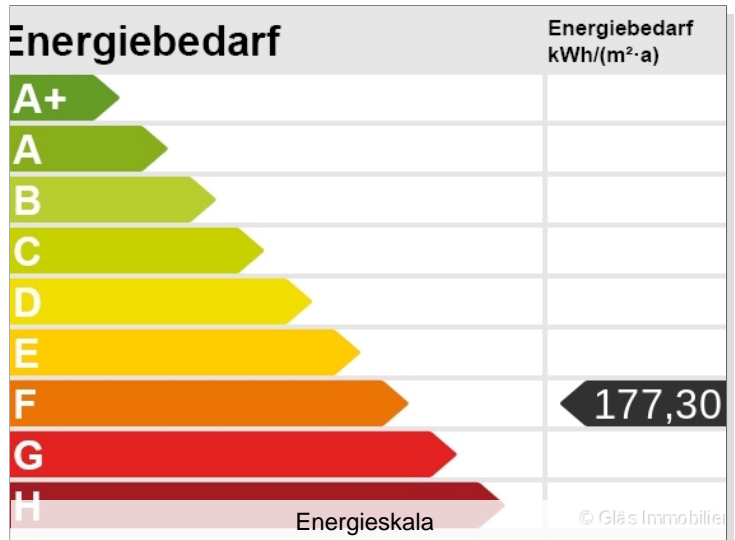


Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes (VSBG) eingerichtet. Vor der Schlichtungsstelle können u. a. Streitigkeiten zwischen Verbrauchern und Mitgliedern des IVD in einem außergerichtlichen Schlichtungsverfahren beigelegt werden. Die Gläs Immobilien GmbH ist Mitglied im IVD und aufgrund der Satzung des IVD 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 <http://www.ombudsmann-immobilien.net>.

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>.

*** Unsere Texte unterliegen dem Urheberrecht. Das unberechtigte Kopieren in andere Fremdojekte (privat oder Fremdmakler) ist nicht erlaubt und wird abgemahnt. Alle Rechte 2018 by Gläs Immobilien GmbH, Völklingen. ***

Objektbilder:



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Saarbrücken / Ensheim
- > 9 Zimmer

- > 250 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: no-384 1



© Gläs Immobilien

www.glaes-immobilien.de

