

EXPOSÉ

Weinberg - Wohnen auf einer Ebene - Repräsentatives Einfamilienhaus in einzigartiger Waldrandlage!



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 66359 Bous
Baujahr: 1977
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 198 m²
Nutzfläche (ca.): 111 m²
Gesamtfläche (ca.): 309 m²
Grundstücksfläche (ca.): 849 m²
Anzahl Etagen: 1

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

> Bous

> 6 Zimmer

> 198 m² Wohnfläche

> Objektnummer: JG-574 3



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	66359 Bous
Baujahr	1977
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	198 m ²
Nutzfläche (ca.)	111 m ²
Gesamtfläche (ca.)	309 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	849 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Anzahl Etagen	1
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	3
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 1
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	241,90 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2032-05-02
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1977
Unterkellert	teilweise
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Südwest
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
WC	1
Küche	Einbauküche
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja

Haustiere	ja
Gäste-WC	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Käufer	3,57 % vom Gesamtkaufpreis inkl. MwSt.

> Einfamilienhaus

> Bous

> 6 Zimmer

> 198 m² Wohnfläche

> Objektnummer: JG-574 3



Objektbeschreibung:

In Bous, rund 12 Kilometer westlich der Landeshauptstadt Saarbrücken, erwartet Sie dieser freistehende Winkelbungalow auf einem liebevoll angelegten Grundstück mit viel Privatsphäre und Sonne bis in die Abendstunden. Die solide Bausubstanz, das schöne Grundstück in absolut ruhiger Waldrandlage und nicht zuletzt die gute Verkehrsanbindung zeichnen dieses Anwesen aus. Es bietet genau die richtige Wohnform mit Blick auf das Alter. Aber auch Familien finden hier ausreichend Platz.

Das Haus verfügt über rund 200 qm Wohnfläche auf einer Ebene. Es bietet seinen Bewohnern eine angenehme, behagliche Wohnatmosphäre und befindet sich optisch wie technisch in einem gepflegten Zustand.

Über die einladende Diele empfängt Sie der großzügig bemessene Wohn-/Essbereich, der mit dem Kaminzimmer und der offenen Küche eine harmonische Einheit bildet. Die großen, teils bodentiefen Glasfronten lassen viel Licht in den rund 5 m hohen Wohnraum und schaffen die Verbindung zum nach Süden ausgerichteten Garten. Der Kaminofen sorgt in der kalten Jahreszeit für eine gemütliche Atmosphäre. Auch das direkt an den Wohnbereich angrenzende Gästezimmer mit Duschbad hat einen Zugang zu Terrasse und Garten.

Rechts der Eingangsdiele befindet sich der private Rückzugsort. Hier gibt es neben dem Elternschlafzimmer, das ebenfalls über einen Zugang zur Terrasse verfügt, das Badezimmer sowie zwei Kinderzimmer. Das Gäste-WC und ein Hauswirtschaftsraum vervollständigen das Raumangebot im Erdgeschoss.

Im Untergeschoss gibt es zwei weitere, wie Wohnraum ausgebaute Zimmer, eine Küche sowie die Waschküche mit WC, Dusche und Zugang zum Garten. Auch an Vorratsraum und Werkstatt wurde gedacht.

Die Garage mit Sektionaltor und direktem Zugang auf das hintere Grundstück bietet ausreichend Platz für 2 Pkw, Motorrad und Fahrräder.

Der sehr gepflegte Garten mit bunten Blumen und blühenden Sträuchern bietet sehr viel Privatsphäre. Hier werden Sie mit Sicherheit ein Plätzchen finden, das Sie den Stress des Alltags schnell vergessen lässt.

Gehen Sie mit uns auf Entdeckungsreise und erleben Sie selbst das exklusive, freundliche und wohnliche Ambiente dieses besonderen Anwesens!

Lagebeschreibung:

Das Wohngebiet "Am Weinberg" zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Umkreis. Hier wohnen Sie in einem absolut ruhigen und gepflegten Umfeld. Der nahe gelegene Wald lädt zu ausgedehnten Spaziergängen ein.

Die Gemeinde Bous mit rd. 7.400 Einwohnern verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. In wenigen Minuten erreichen Sie das gemütliche, frankophil anmutende Saarlouis mit vielfältigen kulinarischen und kulturellen Angeboten sowie entspanntem Shoppingvergnügen. Wünschen Sie es etwas pulsierender, so erreichen Sie in rund 20 Minuten das Zentrum der Landeshauptstadt Saarbrücken. Gute Verbindungen bestehen auch nach Luxembourg und Trier.

In Bous findet man eine breite Palette von Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomiebetrieben. Ärzte, Apotheken, Banken, Kindergärten, Grundschule sowie verschiedene Sportstätten finden Sie in unmittelbarer Nähe.

Sonstiges:

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.5.2032.

Endenergiebedarf beträgt 241.90 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Immobilien GmbH grundsätzlich nicht teil.

Die Anschrift der Schlichtungsstelle des IVD lautet: Ombudsmann Immobilien IVD/VPB - Grunderwerb und -verwaltung, Littenstraße 10,

> Einfamilienhaus

> Bous

> 6 Zimmer

> 198 m² Wohnfläche

> Objektnummer: JG-574 3



10179 Berlin. Weitere Informationen zur Schlichtungsstelle (z.B. weitere Kommunikationsdaten, Verfahrensordnung) erhalten Sie unter <https://ivd.net/ombudsstelle/>

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>.

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Gläs Immobilien GmbH, Marktstr. 5, 66333 Völklingen, Telefon: +49 (0) 6898-30007-0 - Telefax: +49 (0) 6898-30007-27 - Email: service@glaes-immobilien.de, mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Muster-Widerrufsformular

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.

- An Gläs Immobilien GmbH, Marktstr. 5, 66333 Völklingen Telefon +49(0)6898-300070

Telefax +49(0)6898-3000727 Email service@glaes-immobilien.de

- Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (*)/ die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*)

- Bestellt am (*)/erhalten am (*)

- Name des/der Verbraucher(s)

- Anschrift des/der Verbraucher(s)

- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

- Datum

(*) Unzutreffendes streichen.

Objektbilder:



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Baus
- > 6 Zimmer

- > 198 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-574 3



