

EXPOSÉ

Wohnen auf einer Ebene - Freistehender Winkelbungalow in ruhiger Wohnlage



ECKDATEN

Objektart: Bungalow
Adresse: 66802 Überherrn
Baujahr: 2011
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 115 m²
Nutzfläche (ca.): 36 m²
Gesamtfläche (ca.): 151 m²
Grundstücksfläche (ca.): 537 m²
Anzahl Etagen: 1

**Kaufpreis
€ 389.000,-**

Eckdaten

- > Bungalow
- > Überherrn
- > 4 Zimmer

- > 115 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-849



Objekteckdaten:

Objektart	Bungalow
Adresse	66802 Überherrn
Baujahr	2011
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	115 m ²
Nutzfläche (ca.)	36 m ²
Gesamtfläche (ca.)	151 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	537 m ²
Kaufpreis	389.000,- €
Anzahl Etagen	1
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	3
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 2
Garage	Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	2011
Unterkellert	nein
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Nordwest
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Befeuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Käufer	3,57 % vom Gesamtkaufpreis inkl. MwSt.

> Bungalow
> Überherrn
> 4 Zimmer

> 115 m² Wohnfläche
> Objektnummer: JG-849



Objektbeschreibung:

Freistehender Winkelbungalow mit hochwertigem Kaminofen, Garage und moderner Haustechnik in Überherrn

Dieser gepflegte, freistehende Winkelbungalow in solider Massivbauweise vereint komfortables Wohnen auf einer Ebene mit einer durchdachten Raumaufteilung, moderner Haustechnik und einem ansprechenden Gesamtzustand. Die im Jahr 2011 errichtete Immobilie befindet sich in attraktiver Lage von Überherrn und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien sowie für alle, die ein komfortables und weitgehend barrierearmes Wohnkonzept zu schätzen wissen.

Auf einer Wohnfläche von ca. 115 m² verteilen sich insgesamt vier gut geschnittene Zimmer. Zwei Schlafzimmer bieten angenehme Rückzugsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein weiteres, etwas kleineres Zimmer, das sich flexibel als Gästezimmer, Büro oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Mittelpunkt des Hauses ist der großzügige Wohnbereich mit offen gestalteter Küche, der ein modernes und kommunikatives Wohngefühl vermittelt.

Ein besonderes Highlight im Wohnbereich ist der hochwertige Kaminofen, der nicht nur optisch überzeugt, sondern insbesondere in der kühleren Jahreszeit für eine behagliche und wohnliche Atmosphäre sorgt. Die vorhandene Einbauküche fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein und bietet ausreichend Platz für den täglichen Bedarf.

Das stilvolle Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC ergänzen das komfortable Raumangebot.

Praktisch gestaltet präsentiert sich auch der Hausanschlussraum. Hier finden Waschmaschine und Trockner bequem ihren Platz. Darüber hinaus ist dort die Gasbrennwertheizung untergebracht, die durch Solarkollektoren unterstützt wird. Eine zusätzliche Lüftungsanlage trägt zu einem angenehmen Raumklima und zeitgemäßem Wohnkomfort bei.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die Terrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Dank ihrer nordwestlichen Ausrichtung lässt sich hier insbesondere die Nachmittags- und Abendsonne genießen - ideale Voraussetzungen für gemütliche Stunden nach Feierabend oder gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Das ca. 537 m² große Grundstück bietet ein angenehmes Maß an Freiraum, ohne einen übermäßigen Pflegeaufwand zu verursachen. Ein Gartenhaus aus Holz bietet zusätzlichen Stauraum und eignet sich hervorragend zur Unterbringung von Gartengeräten, Werkzeugen und weiterem Zubehör.

Ergänzt wird das Platzangebot durch eine seitlich am Haus gelegene Garage. Ein separater Abstellraum innerhalb der Garage schafft weitere praktische Staufläche und unterstreicht den funktionalen Charakter der

Immobilie.

Die Kombination aus freistehender Winkelbungalow-Bauweise, Wohnen auf einer Ebene, gepflegtem Zustand, moderner technischer Ausstattung und durchdachter Raumgestaltung macht diese Immobilie zu einem attraktiven und wertbeständigen Zuhause.

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:

Der freistehende Winkelbungalow befindet sich in einem gepflegten Neubaugebiet am Rand der Gemeinde Überherrn im Saarland. Die Wohnlage verbindet ein ruhiges, modernes Wohnumfeld mit der Nähe zur Natur und einer zugleich sehr guten infrastrukturellen Anbindung.

Das unmittelbare Umfeld ist geprägt von neueren Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einer aufgelockerten Bebauung. Durch die Randlage des Wohngebiets entsteht ein angenehmes und familienfreundliches Wohngefühl mit vergleichsweise wenig Durchgangsverkehr. Spazier- und Freizeitmöglichkeiten in der näheren Umgebung unterstreichen den hohen Erholungswert der Lage.

Trotz der idyllischen und naturnahen Umgebung überzeugt der Standort durch seine hervorragende Erreichbarkeit. Die Städte Saarlouis, Saarbrücken und auch Luxemburg sind über die Autobahnen A620 und A8 gut erreichbar. Die französische Grenze liegt nur wenige Kilometer entfernt und macht die Lage insbesondere für Berufspendler, Grenzgänger und international tätige Geschäftsreisende interessant.

Auch die Nahversorgung in Überherrn ist sehr gut. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindertagesstätten sowie gastronomische Angebote befinden sich im Ort oder in unmittelbarer Umgebung. Damit lassen sich die Anforderungen des täglichen Lebens bequem und mit kurzen Wegen erledigen.

Darüber hinaus bietet die Region ein vielseitiges Freizeit- und Erholungsangebot. Reitmöglichkeiten, Golfplatz, Wanderwege sowie kulturelle und sportliche Angebote sorgen für eine hohe Lebensqualität und machen die Lage sowohl für Familien als auch für natur- und freizeitorientierte Käufer attraktiv.

Insgesamt präsentiert sich Überherrn als Wohnstandort mit besonderer Qualität: ruhig und naturverbunden gelegen, zugleich aber hervorragend angebunden und infrastrukturell bestens ausgestattet. Eine ideale Lage für anspruchsvolle Käufer, die entspanntes Wohnen im Grünen mit guter urbaner Erreichbarkeit verbinden möchten.

Sonstiges:

Eckdaten

- > Bungalow
- > Überherrn
- > 4 Zimmer

- > 115 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-849



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 uns nicht vor, wurde aber vom Eigentümer 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:



Wohnen auf einer Ebene



Seitenansicht mit Garage



Seitenansicht mit Stellplatz

Gläs Immobilien GmbH

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

Eckdaten

- > Bungalow
- > Überherrn
- > 4 Zimmer

- > 115 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-849



Gartenansicht



Eckbadewanne



Terrasse mit Gartenhaus



Mitglied im IVD



Kaminofen KI generiert

Eckdaten

- > Bungalow
- > Überherrn
- > 4 Zimmer

- > 115 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-849



Gartenhaus mit Regenwassertank



Blick in den Wohnbereich



Zugang zum Garten von der Straße aus



Dusche

Eckdaten

- > Bungalow
- > Überherrn
- > 4 Zimmer

- > 115 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-849



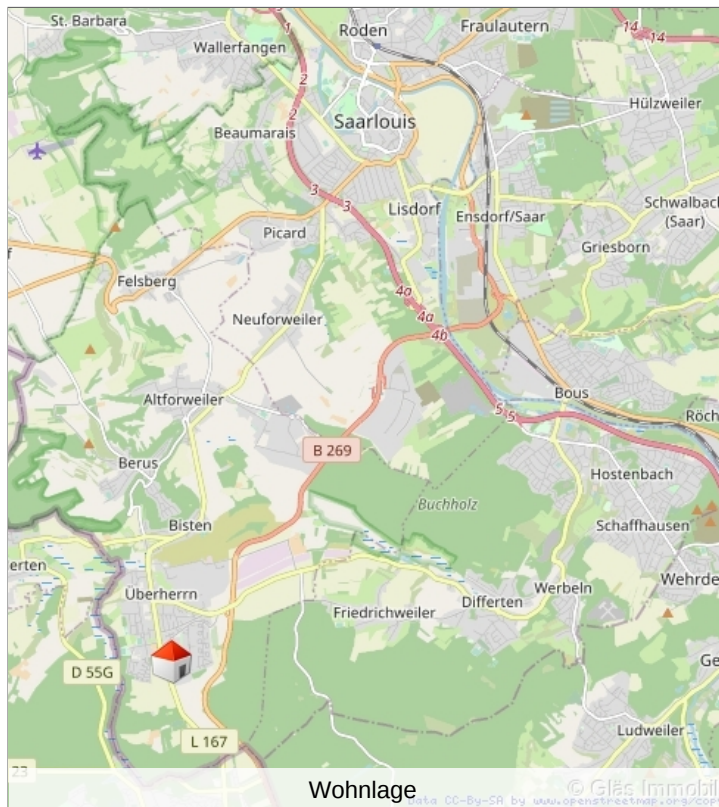
Waschtisch im Badezimmer



Gasbrennwertheizung mit zentraler Warmwasserbereitung



Eingangsdiele



Wohnlage

Eckdaten

- > Bungalow
- > Überherrn
- > 4 Zimmer

- > 115 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-849



Gläs Immobilien GmbH © Gläs Immobilien

Eckdaten

> Überherrn

> 4 Zimmer

> Objektnummer: JG-849



Ansprechpartner:

Herr Jörg Gläs

Telefon: 00496898300070

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

Firmendaten:

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:

Gläs Immobilien GmbH

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