

Kleinblittersdorf

# Exklusives Wohnen in begehrter Höhenlage von Kleinblittersdorf

CODE DU BIEN: 26089008



PRIX D'ACHAT: 739.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 304,2 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 823 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 26089008 - 66271 Kleinblittersdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 26089008 - 66271 Kleinblittersdorf**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26089008
Surface habitable	ca. 304,2 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1976
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	739.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 60 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 26089008 - 66271 Kleinblittersdorf**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	11.01.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	143.06 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1976

CODE DU BIEN: 26089008 - 66271 Kleinblittersdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 26089008 - 66271 Kleinblittersdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26089008 - 66271 Kleinblittersdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 26089008 - 66271 Kleinblittersdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 26089008 - 66271 Kleinblittersdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26089008 - 66271 Kleinblittersdorf

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0681 - 92 79 814 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 26089008 - 66271 Kleinblittersdorf

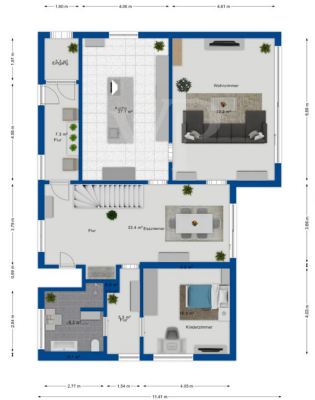
## Plans d'étage



Représentation, sans garantie



Représentation, sans garantie







Appartement, 100 m², 3 chambres

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26089008 - 66271 Kleinblittersdorf**

## Une première impression

Willkommen in diesem exklusiven Einfamilienhaus, dessen Grundstein im Baujahr 1976 gelegt und das im Jahr 2017 punktgenau und umfassend saniert wurde. Dank der sorgfältigen Modernisierung verknüpft das Anwesen zeitlose Architektur mit modernstem Lifestyle und schafft in Kombination mit hochwertiger Ausstattung einen Rückzugsort, der vielseitige Ansprüche erfüllt.

Das Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 823 m<sup>2</sup>. Herausragend sind die gepflegten Außenbereiche mit mehreren Terrassenflächen, die verschiedene Möglichkeiten zur Entspannung und Geselligkeit bieten. Die überdachte Outdoor Küche erweitert den Wohnraum in den Garten und lädt zu Genussmomenten mit Familie und Freunden ein.

**CODE DU BIEN: 26089008 - 66271 Kleinblittersdorf**

## Détails des commodités

Auf ca. 304,2 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich insgesamt sechs Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, die auch als Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden können. Das Masterschlafzimmer mit etwa 32 m<sup>2</sup> überzeugt durch seine Großzügigkeit und den Zugang zu einem der besonderen Highlights: Das luxuriös gestaltete Masterbad bietet einen Panoramablick, der den Blick nach Frankreich schweifen lässt. Gleich drei moderne Bäder – darunter ein Gästebad mit eleganten Schieferwänden im Duschbereich – sorgen dafür, dass es auch in einem größeren Haushalt nie an Rückzugsmöglichkeiten mangelt. Hochwertige Bäder für die höchsten Ansprüche unterstreichen ebenso wie die exklusive Ausstattung in sämtlichen Bereichen das stilvolle Wohnerlebnis.

Der Wohn- und Essbereich beeindruckt mit sehr hochwertigen Holzböden, die ein harmonisches Ambiente schaffen und Robustheit für den Alltag bieten. Ein Mittelpunkt des Hauses bildet auch die maßgefertigte Einbauküche, die mit modernsten Geräten optimal ausgestattet ist und selbst höchsten Ansprüchen gerecht wird. Hier lässt sich kulinarische Kreativität auf höchstem Niveau entfalten.

Das durchdachte und in 2017 bis 2019 optimierte Raumkonzept wurde ergänzt durch einen separaten Fitnessraum, der Ihnen individuelle Trainingsmöglichkeiten im eigenen Zuhause bietet. Abgerundet wird das Gesamtbild durch die großzügige, im Jahr 2017 vollständig erneuerte Dacheindeckung und Dämmung, die nicht nur optisch, sondern auch technisch überzeugt.

Der Außenbereich punktet mit einer Doppelgarage und einem weiteren PKW-Stellplatz für zwei Autos. Die ruhige und dennoch gut angebundene Lage verspricht entspannte Abende mit Fernblick sowie Alltagserleichterungen durch die gute Erreichbarkeit aller wesentlichen Einrichtungen.

**CODE DU BIEN: 26089008 - 66271 Kleinblittersdorf**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in bevorzugter Höhenlage von Kleinblittersdorf und überzeugt durch ihre ruhige, naturnahe Umgebung mit attraktiven Ausblicken über das Saartal. Diese Wohnlage zählt zu den gefragtesten Bereichen der Gemeinde und verbindet ein hohes Maß an Privatsphäre mit exzellenter Erreichbarkeit.

Kleinblittersdorf liegt unmittelbar an der Grenze zu Frankreich und profitiert von seiner Nähe zur Landeshauptstadt Saarbrücken, die in wenigen Fahrminuten erreichbar ist. Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln besteht eine hervorragende Anbindung: Der Saarbahn-Anschluss ermöglicht eine komfortable und direkte Verbindung nach Saarbrücken sowie ins französische Saargemünd.

Die Infrastruktur in Kleinblittersdorf ist ausgezeichnet. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen sowie gastronomische Angebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Kombination aus ländlicher Gelassenheit und urbaner Nähe macht den Standort besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und anspruchsvolle Eigennutzer.

Ein besonderes Highlight der Lage ist die Nähe zu den Saarland Therme, die in wenigen Minuten erreichbar sind. Dieses überregional bekannte Wellness- und Spa-Angebot unterstreicht den hohen Freizeit- und Erholungswert der Region. Ergänzt wird dies durch zahlreiche Spazier- und Radwege entlang der Saar sowie durch das grenzüberschreitende Kultur- und Freizeitangebot des Saar-Mosel-Raums.

### Fazit:

Die Höhenlage von Kleinblittersdorf steht für ruhiges, hochwertiges Wohnen in einer landschaftlich reizvollen Umgebung – mit optimaler Infrastruktur, exzellenter Verkehrsanbindung, internationalem Flair und hoher Lebensqualität in direkter Nähe zu Saarbrücken und Frankreich.



**CODE DU BIEN: 26089008 - 66271 Kleinblittersdorf**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 143.06 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Die Angaben zum Objekt erfolgen im Namen unseres Auftraggebers und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung.

VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail - wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

**CODE DU BIEN: 26089008 - 66271 Kleinblittersdorf**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Patrick Forgeng

---

Großherzog-Friedrich-Straße 48, 66121 Saarbrücken

**Tel.:** +49 681 - 92 79 814 0

**E-Mail:** [saarbruecken@von-poll.com](mailto:saarbruecken@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)