

Überherrn / Felsberg

## Freistehendes Mehrgenerationenhaus - drei abgeschlossenen Wohneinheiten - großer Garten und mehrere Stellplätze

*Codice oggetto: 26171244*



PREZZO D'ACQUISTO: 449.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 360 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.194 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 26171244 - 66802 Überherrn / Felsberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26171244 - 66802 Überherrn / Felsberg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26171244
Superficie netta	ca. 360 m <sup>2</sup>
Vani	12
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1975
Garage/Posto auto	5 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	449.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26171244 - 66802 Überherrn / Felsberg

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	17.10.2034
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	196.32 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1976



Codice oggetto: 26171244 - 66802 Überherrn / Felsberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26171244 - 66802 Überherrn / Felsberg

## La proprietà





Codice oggetto: 26171244 - 66802 Überherrn / Felsberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26171244 - 66802 Überherrn / Felsberg

## La proprietà





Codice oggetto: 26171244 - 66802 Überherrn / Felsberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26171244 - 66802 Überherrn / Felsberg

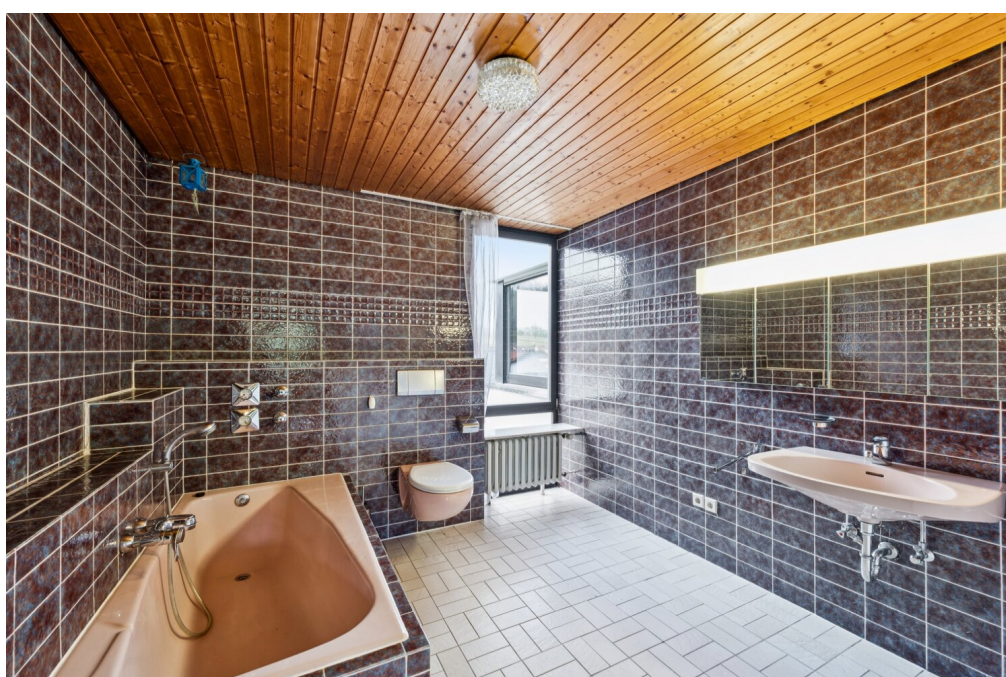
## La proprietà





Codice oggetto: 26171244 - 66802 Überherrn / Felsberg

## La proprietà





Codice oggetto: 26171244 - 66802 Überherrn / Felsberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26171244 - 66802 Überherrn / Felsberg

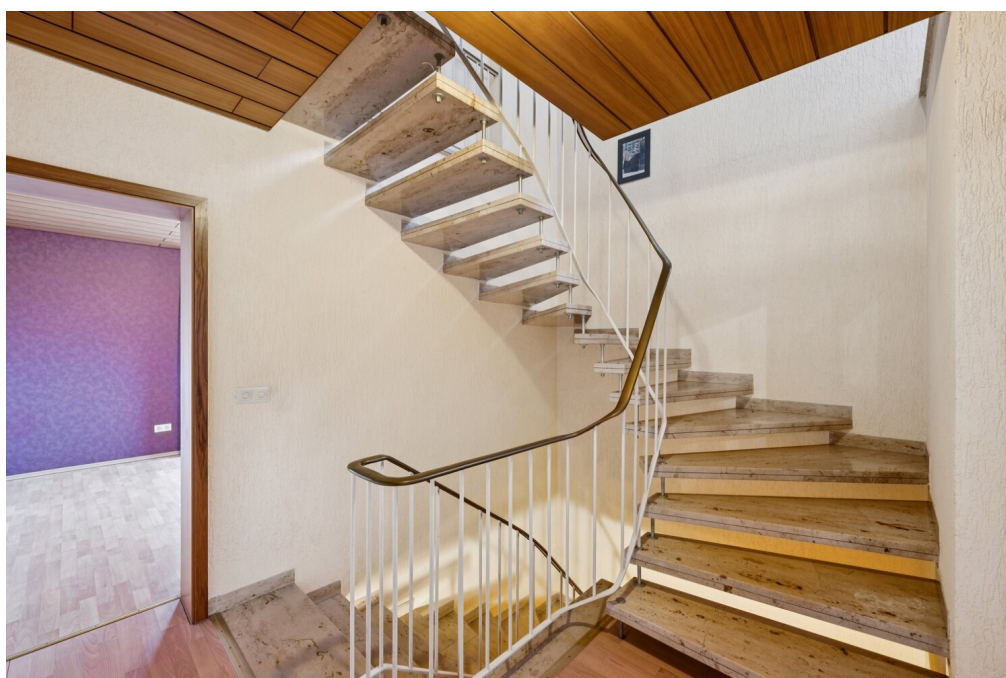
## La proprietà





Codice oggetto: 26171244 - 66802 Überherrn / Felsberg

## La proprietà





Codice oggetto: 26171244 - 66802 Überherrn / Felsberg

## La proprietà





Codice oggetto: 26171244 - 66802 Überherrn / Felsberg

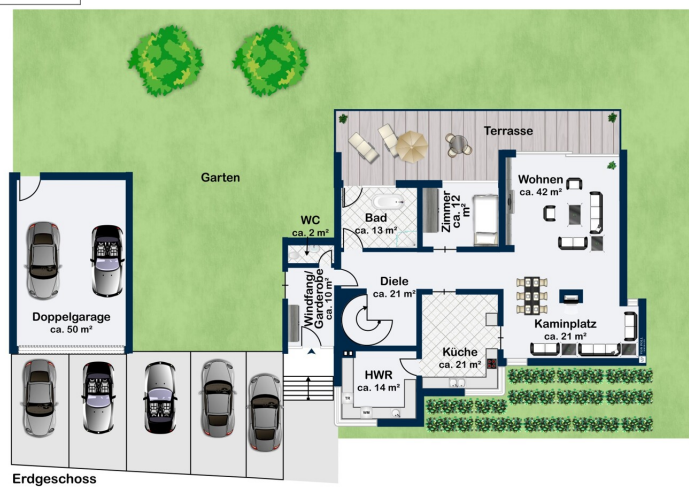
## La proprietà

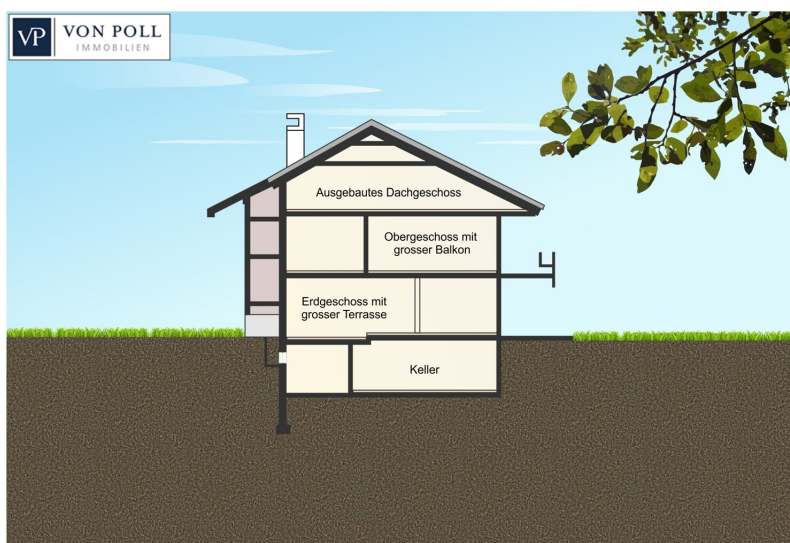




Codice oggetto: 26171244 - 66802 Überherrn / Felsberg

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26171244 - 66802 Überherrn / Felsberg

## Una prima impressione

Das im Jahr 1975 erbaute überaus großzügige Mehrgenerationenhaus, geteilt in drei abgeschlossenen Wohneinheiten, präsentiert sich als solide und substanzstarke Immobilie mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 360 m<sup>2</sup>. Auf einem ca. 1.194 m<sup>2</sup> großen Grundstück gelegen, bietet es ideale Voraussetzungen sowohl für Mehrgenerationenkonzepte als auch für Kapitalanleger.

Über eine gepflegte Marmortreppe sind sämtliche Ebenen bequem erreichbar. Jede Etage bildet eine eigenständige Einheit mit vorhandener Küche und großzügigen Bädern sowie Wohn-/Schlafräumen, wodurch eine flexible Nutzung der einzelnen Bereiche gewährleistet ist.

Das Erdgeschoss bildet den zentralen Lebensmittelpunkt – insbesondere für gemeinschaftliches Wohnen über mehrere Generationen hinweg, während sich die privaten Rückzugsräume in den oberen Stockwerken anbieten. Neben der geräumigen Küche mit Hauswirtschaftsraum überzeugt das weitläufige Wohn- und Esszimmer mit beidseitig offenem Kamin als Herzstück dieser Ebene. Die offene Gestaltung schafft eine behagliche Atmosphäre mit repräsentativem Charakter. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den großzügig angelegten Garten.

Im Obergeschoss erstreckt sich ein Balkon über mehrere Zimmer hinweg und eröffnet einen schönen Blick ins Grüne. Hier befinden sich mehrere Zimmer, ebenfalls eine komfortable Einbauküche sowie ein großzügiges Bad mit Wanne und Dusche.

Das ausgebaute Dachgeschoss erweitert die Immobilie um eine weitere, in sich abgeschlossene Wohneinheit. Diese verfügt über eine integrierte Einbauküche, einen Wohnbereich, ein Schlafzimmer sowie ein großzügig dimensioniertes Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Zwei zusätzliche, außerhalb der abgeschlossenen Einheit gelegene Räume auf dieser Ebene bieten praktische Flächen für Abstellzwecke oder als Lagerraum.

Der Keller präsentiert sich ebenfalls weitläufig und bietet zahlreiche Räume für individuelle Nutzungsoptionen – ob als Hobbybereich, Wellness oder zusätzlicher Stauraum.

Vier bis fünf Außenstellplätze sowie eine geräumige Doppelgarage runden dieses attraktive Angebot ab.

Diese Liegenschaft vereint Großzügigkeit, solide Bausubstanz und strukturelle Flexibilität und schafft damit eine nachhaltige Grundlage für unterschiedlichste Wohn- oder Investitionskonzepte.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen sowie detaillierte Informationen zur Verfügung.

Bei Interesse bitten wir um Verständnis, dass vor einer Besichtigung ein entsprechender Banknachweis erforderlich ist.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen.

Codice oggetto: 26171244 - 66802 Überherrn / Felsberg

## Dettagli dei servizi

Wohnkomfort und Raumkonzept

- Drei abgeschlossene Wohneinheiten, verbunden mit einer Marmortreppe
- Drei Einbauküchen sowie drei großzügig gestaltete Badezimmer
- Kamin im Erdgeschoss als stilprägendes Element
- Großzügige Terrasse mit direktem Zugang zum Garten
- Weitläufiger, überdachter Balkon im Obergeschoss mit Blick ins Grüne

Ausstattung und Bauqualität

- Bodenbeläge aus Marmorboden, Parkett, Laminat, Fliesen
- Doppelverglaste Fenster, teilweise bodentiefe Ausführungen sowie markante Eckfenster
- Zentrale Verbrauchserfassung über einen Hauptzähler

Nutzflächen und Nebenbereiche

- Geplanter Saunaraum mit vorbereiteten Sanitäranschlüssen für WC, Waschbecken und Dusche mit seitlichen Duschköpfen.
- Doppelgarage sowie insgesamt fünf Außenstellplätze

Codice oggetto: 26171244 - 66802 Überherrn / Felsberg

## Tutto sulla posizione

Überherrn-Felsberg besticht als ruhige und familienfreundliche Gemeinde im Saarland, die durch ihre stabile Bevölkerungsentwicklung und die Nähe zu Saarlouis sowie zur französischen Grenze eine attraktive Lebensqualität bietet. Die gute Anbindung an regionale Zentren sorgt für kurze Wege, während die ruhige Lage Raum für Erholung und Gemeinschaft lässt.

Die Umgebung von Überherrn zeichnet sich durch eine harmonische Verbindung von naturnahen Rückzugsorten und familienorientierten Freizeitmöglichkeiten aus. Zahlreiche Spielplätze sind in wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso wie weitläufige Parks, die zu gemeinsamen Spaziergängen und Aktivitäten im Freien einladen. Sportbegeisterte Familien finden in unmittelbarer Nähe vielfältige Angebote, die Bewegung und gesunde Freizeitgestaltung fördern. Diese naturnahe und sichere Umgebung schafft ein behütetes Zuhause, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können.

Für Familien ist die Nähe zu Betreuungseinrichtungen von besonderer Bedeutung: Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine vertrauensvolle Umgebung für die frühkindliche Entwicklung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Bushaltestelle „Felsberg Bahnhof“, die in etwa 8 Minuten Fußweg erreichbar ist, gewährleistet und erleichtert den Alltag zusätzlich. Diese Kombination aus sicherer, naturnaher Wohnlage, solider Infrastruktur und einem lebendigen Gemeinschaftsgefühl macht Überherrn-Felsberg zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf eine behütete und zukunftsorientierte Umgebung legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.



Codice oggetto: 26171244 - 66802 Überherrn / Felsberg

## Ulteriori informazioni

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Codice oggetto: 26171244 - 66802 Überherrn / Felsberg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Marie-Louise Frank

---

Großer Markt 4, 66740 Saarlouis

**Tel.:** +49 6831 - 98 63 23 0

**E-Mail:** saarlouis@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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