

Überherrn / Felsberg

Freistehendes Mehrgenerationenhaus - drei Wohneinheiten - großer Garten und Stellplätze

Codice oggetto: 26171244



PREZZO D'ACQUISTO: 449.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 360 m² • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.194 m²

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	Prezzo d'acquisto	449.000 EUR
Superficie netta	ca. 360 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Vani	12	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	6	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1975	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	5 x superficie libera, 2 x Garage		

Codice oggetto: 26171244 - 66802 Überherrn / Felsberg

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	17.10.2034	Consumo energetico	196.32 kWh/m ² a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	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



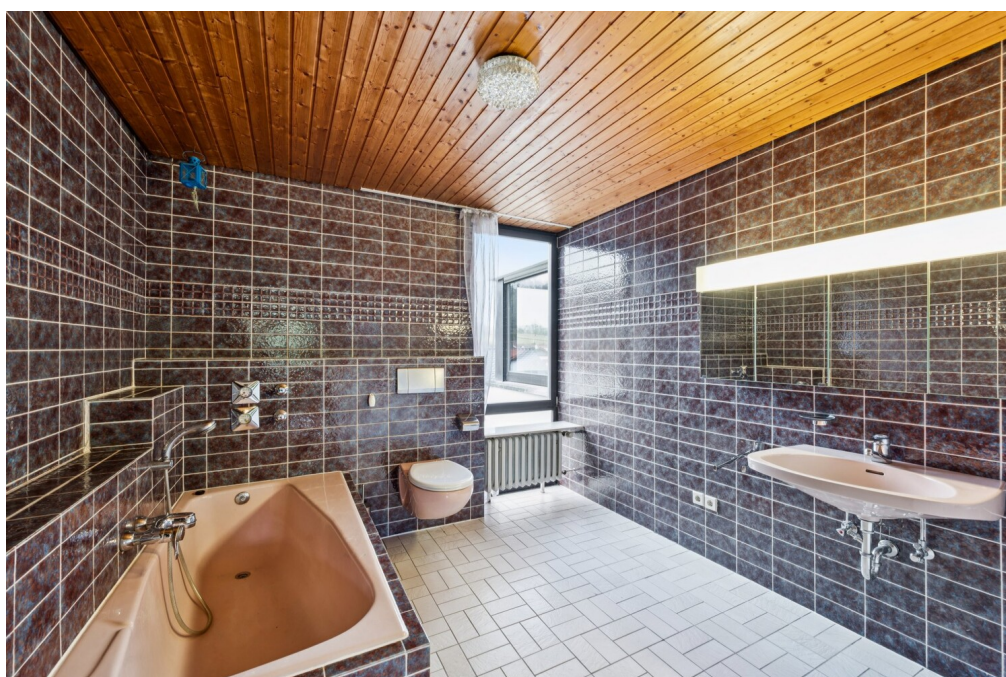
Codice oggetto: 26171244 - 66802 Überherrn / Felsberg

La proprietà



Codice oggetto: 26171244 - 66802 Überherrn / Felsberg

La proprietà



Codice oggetto: 26171244 - 66802 Überherrn / Felsberg

La proprietà



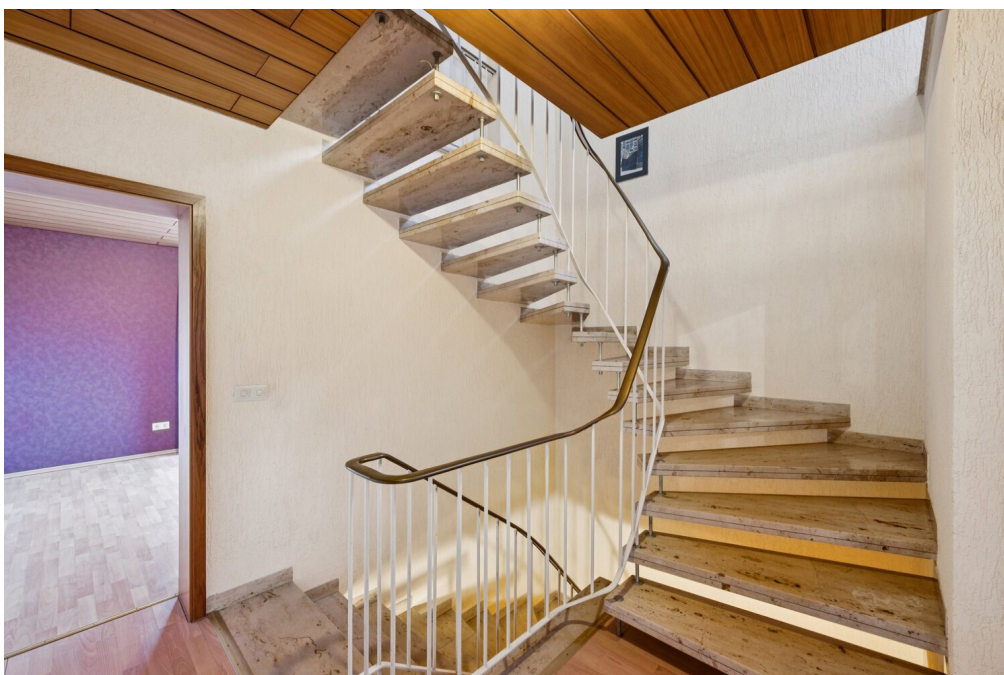
Codice oggetto: 26171244 - 66802 Überherrn / Felsberg

La proprietà



Codice oggetto: 26171244 - 66802 Überherrn / Felsberg

La proprietà



Codice oggetto: 26171244 - 66802 Überherrn / Felsberg

La proprietà



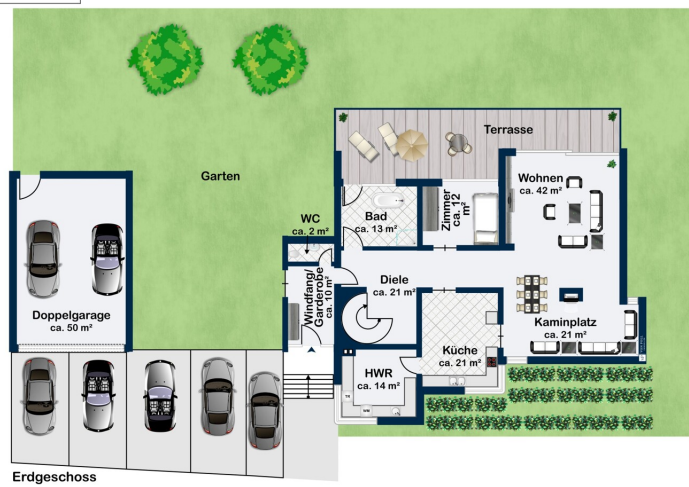
Codice oggetto: 26171244 - 66802 Überherrn / Felsberg

La proprietà



Codice oggetto: 26171244 - 66802 Überherrn / Felsberg

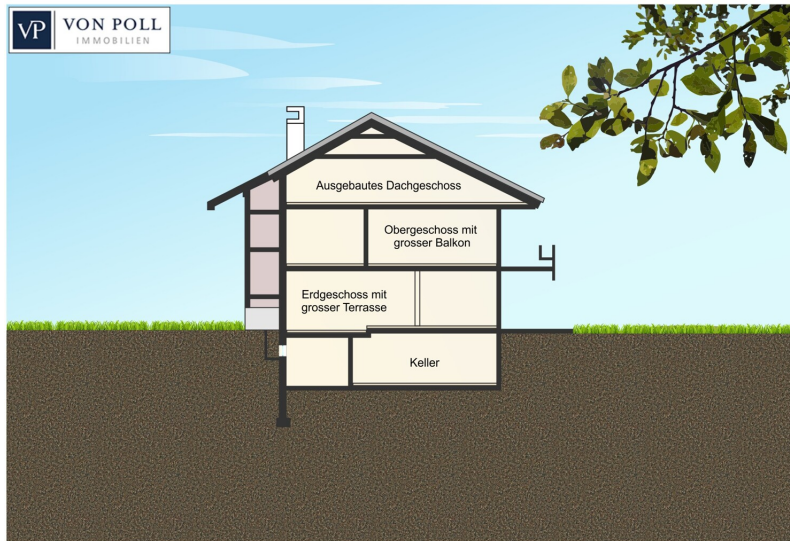
Planimetrie



Erdgeschoss



Obergeschoss



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 Familienhaus, geteilt in drei Wohneinheiten, präsentiert sich als solide und substanzstarke Immobilie mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 360 m². Auf einem ca. 1.194 m² großen Grundstück gelegen, bietet es ideale Voraussetzungen.

Über eine gepflegte Marmortreppe sind sämtliche Ebenen bequem erreichbar. Jede Etage bildet eine 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 Wohneinheit. Diese verfügt ebenfalls 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 Wohneinheiten, verbunden mit einer Marmortreppe
- Drei Einbauküchen sowie drei großzügig gestaltete Badezimmer
- Kamin im Erdgeschoss als stilprägendes Element für behagliche Atmosphäre
- 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 Handelsregisterauszugs, 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