

Schmelz

# Elegantes repräsentatives Domizil in geschützter Lage mit beeindruckender Grundstücksgröße/Bauplatz

*Codice oggetto: 26171245*



**PREZZO D'ACQUISTO: 650.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 178 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.118 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26171245 - 66839 Schmelz**

- 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: 26171245 - 66839 Schmelz**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26171245
Superficie netta	ca. 178 m <sup>2</sup>
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1975
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	650.000 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, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 26171245 - 66839 Schmelz

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Olio</b>	Consumo energetico	<b>199.90 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>19.02.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>F</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2018</b>

Codice oggetto: 26171245 - 66839 Schmelz

## La proprietà



Codice oggetto: 26171245 - 66839 Schmelz

## La proprietà



Codice oggetto: 26171245 - 66839 Schmelz

## La proprietà



Codice oggetto: 26171245 - 66839 Schmelz

## La proprietà



Codice oggetto: 26171245 - 66839 Schmelz

## La proprietà



Codice oggetto: 26171245 - 66839 Schmelz

## La proprietà



Codice oggetto: 26171245 - 66839 Schmelz

## La proprietà



Codice oggetto: 26171245 - 66839 Schmelz

## La proprietà



Codice oggetto: 26171245 - 66839 Schmelz

## La proprietà



Codice oggetto: 26171245 - 66839 Schmelz

## La proprietà



Codice oggetto: 26171245 - 66839 Schmelz

## La proprietà



Codice oggetto: 26171245 - 66839 Schmelz

## La proprietà



Codice oggetto: 26171245 - 66839 Schmelz

## La proprietà



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Codice oggetto: 26171245 - 66839 Schmelz

## 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: 26171245 - 66839 Schmelz**

## **Una prima impressione**

Diese außergewöhnliche, repräsentative Immobilie aus dem Jahr 1975 vereint Großzügigkeit, Privatsphäre und eine eindrucksvolle, herrschaftliche Ausstrahlung auf ganz besondere Weise. Eingebettet in ein weitläufiges, uneinsehbares Grundstück von ca. 3.118 m<sup>2</sup> und direkt am Feldrand gelegen, genießen Sie hier ein Höchstmaß an Ruhe, Weite und Naturverbundenheit.

**-Das weitläufige Grundstück beinhaltet einen Bauplatz-**

Bereits die großzügige Zufahrt mit elektrischem Tor unterstreicht den repräsentativen Charakter dieses Anwesens.

Die ca. 178 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf eine architektonisch reizvolle, leicht versetzte Split-Level-Bauweise mit terrassenartiger Raumabfolge, die dem Haus eine besondere räumliche Dynamik und Großzügigkeit verleiht. Hochwertige Materialien wie Marmorelemente, eine Alarmanlage sowie die gepflegte, solide Bauweise unterstreichen den gehobenen Anspruch dieser Immobilie.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein beeindruckend großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit zahlreichen bodentiefen Fenstern und direktem Zugang zur Terrasse – stets begleitet vom freien Blick ins Grüne. Die Küche mit Durchreiche zum Essbereich verfügt über einen angrenzenden, geräumigen Hauswirtschaftsraum sowie einen eigenen Terrassenzugang. Ein Büro auf dieser Ebene ergänzt die vielseitige Nutzungsmöglichkeit des Wohnbereichs.

Über eine repräsentative Treppe mit wenigen Stufen gelangen Sie in den privaten Schlaftrakt. Hier erwarten Sie zwei Schlafzimmer mit Bad en suite sowie ein weiteres großzügiges Hauptschlafzimmer mit eigenem, komfortablem Bad mit Wanne und Dusche sowie direktem Zugang zu einer weiteren Terrasse.

Das traumhafte Grundstück bietet nicht nur ein außergewöhnliches Maß an Freiraum und Lebensqualität, sondern eröffnet perspektivisch auch zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Insgesamt präsentiert sich dieses Anwesen als seltene Gelegenheit für alle, die eine besondere Immobilie mit Charakter, Großzügigkeit und einzigartiger Lage zu schätzen wissen.

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir vor Vereinbarung eines Besichtigungstermins einen entsprechenden Finanzierungs- bzw. Bonitätsnachweis erbitten. Sehr gerne präsentieren wir Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie persönlich und freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Codice oggetto: 26171245 - 66839 Schmelz**

## **Dettagli dei servizi**

### **ALARMANLAGE**

**Sicherheitsausstattung für zusätzlichen Schutz**

### **BODENBELÄGE**

**Eleganter Carrara-Marmoboden in den Wohnbereichen, Teppichböden, Parkett, Florentina Fliesen**

### **ARCHITEKTUR**

**Attraktive terrassenförmige Bauweise mit besonderem Raumgefühl**

### **UNTERKELLERUNG**

**Teilunterkellert – praktische zusätzliche Nutzfläche**

### **HEIZUNG**

**Öl-Heizung, erneuert im Jahr 2018**

**Codice oggetto: 26171245 - 66839 Schmelz**

## **Tutto sulla posizione**

Schmelz-Hüttersdorf zählt zu den begehrten Wohnlagen im Landkreis Saarlouis und steht für gehobenes Wohnen in naturnaher Umgebung. Eingebettet in eine gewachsene Wohnstruktur und umgeben von Wäldern und Feldern, bietet die Lage ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre.

Die Nähe zum Engelgrundweiher sowie zu weitläufigen Naturschutzgebieten schafft ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Joggingrunden oder entspannte Stunden in der Natur.

Gleichzeitig überzeugt Hüttersdorf durch eine sehr gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen befinden sich im Ort oder in unmittelbarer Umgebung und gewährleisten kurze Wege im Alltag.

Die verkehrstechnische Anbindung ist hervorragend: Die Autobahn A8 ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht schnelle Verbindungen nach Saarbrücken, Trier und Luxemburg. Mehrere Bushaltestellen sowie ein Shuttle-Service sorgen zudem für eine komfortable Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Schmelz-Hüttersdorf vereint somit naturnahe Lebensqualität mit urbaner Erreichbarkeit und einer soliden Infrastruktur – eine Wohnlage, die sowohl Familien als auch anspruchsvolle Eigennutzer überzeugt.

**Codice oggetto: 26171245 - 66839 Schmelz**

## **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: 26171245 - 66839 Schmelz**

## **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)**