

Schmelz

# Exklusive Architektenvilla mit parkähnlichem Grundstück und zusätzlichem Baupotenzial

*Número da propriedade: 26171251*



**PREÇO DE COMPRA: 690.000 EUR • ÁREA: ca. 343 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 1.000 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26171251 - 66839 Schmelz**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26171251 - 66839 Schmelz

## Numa vista geral

Número da propriedade	26171251	Preço de compra	690.000 EUR
Área	ca. 343 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Quartos	7	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Casas de banho	3	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1980	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Lareira, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 26171251 - 66839 Schmelz

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	123.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	26.03.2036	Classificação energética	D
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1980

Número da propriedade: 26171251 - 66839 Schmelz

## O imóvel



Número da propriedade: 26171251 - 66839 Schmelz

## O imóvel



Número da propriedade: 26171251 - 66839 Schmelz

## O imóvel



Número da propriedade: 26171251 - 66839 Schmelz

## O imóvel



Número da propriedade: 26171251 - 66839 Schmelz

## O imóvel



Número da propriedade: 26171251 - 66839 Schmelz

## O imóvel



Número da propriedade: 26171251 - 66839 Schmelz

## O imóvel



Número da propriedade: 26171251 - 66839 Schmelz

## O imóvel



Número da propriedade: 26171251 - 66839 Schmelz

## O imóvel



Número da propriedade: 26171251 - 66839 Schmelz

## O imóvel



Número da propriedade: 26171251 - 66839 Schmelz

## O imóvel



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

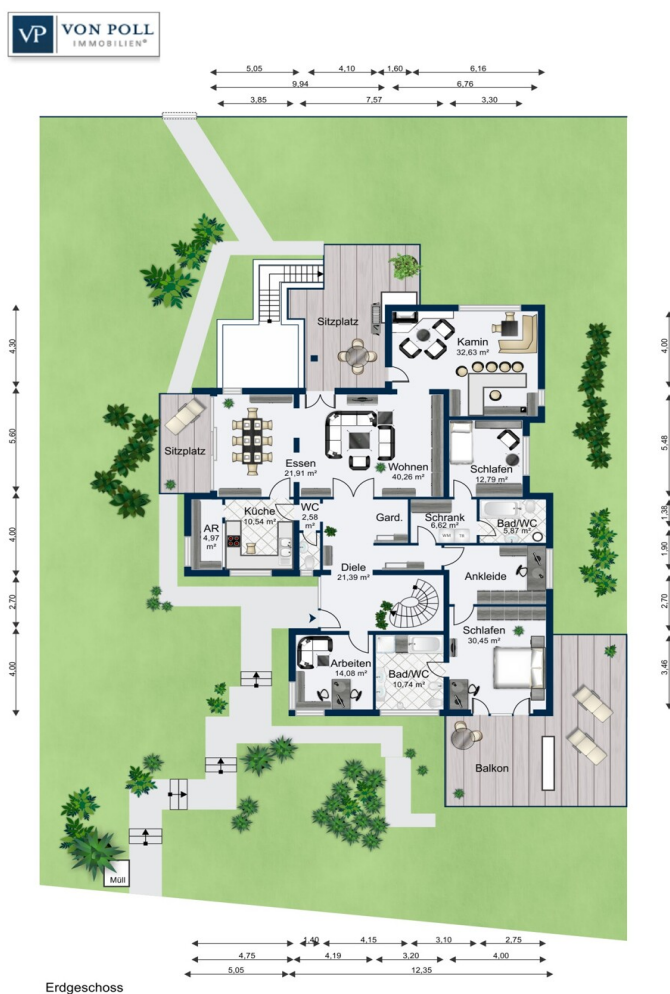


Finanzierung  
berechnen



Número da propriedade: 26171251 - 66839 Schmelz

## Plantas dos pisos





Untergeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26171251 - 66839 Schmelz**

## Uma primeira impressão

In privilegierter Lage präsentiert sich dieses außergewöhnliche Premium-Anwesen als wahre Rarität auf dem Immobilienmarkt. Die im Jahr 1980 errichtete Villa vereint zeitlose Architektur, höchste Bauqualität und ein einzigartiges Wohnkonzept auf höchstem Niveau.

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.000 m<sup>2</sup> entfaltet sich eine beeindruckende Wohnfläche von ca. 343 m<sup>2</sup>, die durch ihre durchdachte Raumaufteilung und ihre repräsentative Großzügigkeit besticht. Ergänzt wird das Anwesen durch die attraktive Option eines zusätzlichen ca. 1000 m Baugrundstücks, welches auf Wunsch gesondert erworben werden kann.

Bereits beim Betreten der Immobilie wird der hohe Anspruch an Qualität und Ästhetik spürbar: Edle Materialien wie hochwertiger Marmor, individuell gefertigte Einbauten sowie fein abgestimmte Details prägen das gesamte Interieur. Die Immobilie ist vollständig isoliert und mit einer modernen Alarmanlage ausgestattet und bietet somit höchsten Wohnkomfort sowie ein hohes Maß an Sicherheit. Großzügige Innen- und Außenkamine schaffen eine besondere Wohnatmosphäre und unterstreichen den exklusiven Charakter dieser Immobilie.

Die gesamte architektonische Konzeption sowie die Innenraumgestaltung stammen aus der Feder des renommierten Innenarchitekten und Architekten Prof. Dr. Hans Rollmann. Als ehemaliger Hochschullehrer und Präsident der Architektenkammer zählt er zu den prägenden Persönlichkeiten der Baukultur im Saarland. Seine Entwürfe stehen für zeitlose Eleganz, höchste Funktionalität und gestalterische Exzellenz. Die Innenausstattung wurde nach seinen individuellen Konzepten maßgefertigt und verleiht der Immobilie ihren unverwechselbaren Charakter.

Über den repräsentativen Eingangsbereich gelangen Sie in den großzügig gestalteten Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der mit direktem Zugang zum Balkon, zur überdachten Terrasse sowie in den Garten ein harmonisches Wohnambiente auf höchstem Niveau bietet und durch einen gemütlichen Lounge-Bereich mit Kamin und Bar stilvoll ergänzt wird.

Der angrenzende Schlaftrakt umfasst zwei Zimmer, ein Ankleidezimmer sowie zwei Bäder und verfügt zusätzlich über einen weiteren, südwestlich ausgerichteten Balkon. Auf dieser Ebene befindet sich außerdem ein weiteres Zimmer welches als Büro genutzt werden kann, sowie der Zugang zum Untergeschoss.

Das Untergeschoss bietet einen exklusiven Wellnessbereich mit Sauna-/Fitness und Pool mit direktem Zugang zum Garten. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Gästezimmer mit einem Bad ensuite und ein separates WC sowie mehrere praktische Nutzräume, unter anderem für Vorrat, Bügeln sowie einen Wasch- und Trockenraum.

Der Garten ist aufwendig angelegt und in attraktiver Hanglage positioniert, wodurch sich ein besonderes Maß an Privatsphäre und Weitblick ergibt. Des Weiteren bietet sich die Möglichkeit das angrenzende, ca. 1000 m<sup>2</sup> Grundstück, zusätzlich zu erwerben.

Abgerundet wird dieses exklusive Angebot durch eine großzügige Doppelgarage sowie weitläufige Außenflächen, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen und sowohl repräsentativen Ansprüchen als auch dem Wunsch nach Ruhe und Rückzug gerecht werden.

Ein außergewöhnliches Anwesen für höchste Ansprüche – ideal für Liebhaber architektonischer Qualität, Großzügigkeit und exklusiven Wohnens.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass eine Besichtigung ausschließlich mit einem entsprechenden Bonitäts- bzw. Banknachweis durchgeführt werden kann. Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Immobilie persönlich.

**Número da propriedade: 26171251 - 66839 Schmelz**

## Detalhes do equipamento

- Eindrucksvoller, repräsentativer Empfangsbereich
- Edle Marmorelemente von höchster Qualität
- Massives Echtholz in sämtlichen Einbauten und Ausstattungsdetails
- Exklusive, großformatige Fliesen
- Angenehme Fußbodenheizung in allen Wohnbereichen
- Großzügig gestaltetes Wohn- und Esszimmer mit lichtdurchflutetem Ambiente
- Hochwertige, voll ausgestattete Einbauküche
- Zwei komfortable Schlafzimmer, jeweils mit eigenem stilvollen Bad en suite
- Gäste-Zimmer mit Bad en suit, im UG - Zwei Gäste WCs
- Separates Büro – ideal für Homeoffice oder Gäste
- Zwei sonnige Balkone mit schönem Ausblick
- Luxuriöser Indoor-Poolbereich mit Zugang in den Garten
- Hochwertiger Wellnessbereich mit Sauna und Dusche
- Eigener Fitnessraum für gehobene Ansprüche
- Elegantes Kaminzimmer sowie zusätzlicher Außenkamin auf der Gartenterrasse
- Großzügige, überdachte Außenterrasse mit stilvollem Kamin – perfekt für entspannte Stunden im Freien
- Moderne Alarmanlage für ein Höchstmaß an Sicherheit
- Das gesamte Grundstück bietet zusätzliches Potenzial als Baugrundstück

**Número da propriedade: 26171251 - 66839 Schmelz**

## Tudo sobre a localização

Schmelz 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. Der nahegelegene Golfclub Weiherhof zählt zu den schönsten und gepflegtesten Golfanlagen im Saarland. Die Lage besticht zudem durch ein anspruchsvolles gastronomisches Angebot, das von stilvollen Restaurants bis hin zu erstklassigen, teilweise exquisiten Adressen reicht

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

Gleichzeitig überzeugt eine sehr gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Fitnessstudios, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen und ein Krankenhaus 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.

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

**Número da propriedade: 26171251 - 66839 Schmelz**

## Outras informações

**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.

**Número da propriedade: 26171251 - 66839 Schmelz**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Marie-Louise Frank

---

Großer Markt 4, 66740 Saarlouis

Tel.: +49 6831 - 98 63 23 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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