

Überherrn / Oberfelsberg

# Architektenhaus mit beeindruckendem Panoramablick & Pool

*Número da propriedade: 25171253*



**PREÇO DE COMPRA: 959.000 EUR • ÁREA: ca. 300 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 1.600 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25171253 - 66802 Überherrn / Oberfelsberg**

- 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: 25171253 - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

## Numa vista geral

Número da propriedade	25171253	Preço de compra	959.000 EUR
Área	ca. 300 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Quartos	6	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Lareira, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1975		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 25171253 - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água	Procura final de energia	53.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	18.03.2036	Classificação energética	B
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1975

Número da propriedade: 25171253 - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25171253 - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25171253 - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25171253 - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25171253 - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25171253 - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25171253 - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25171253 - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25171253 - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25171253 - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25171253 - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25171253 - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25171253 - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25171253 - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25171253 - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25171253 - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25171253 - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

## 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)

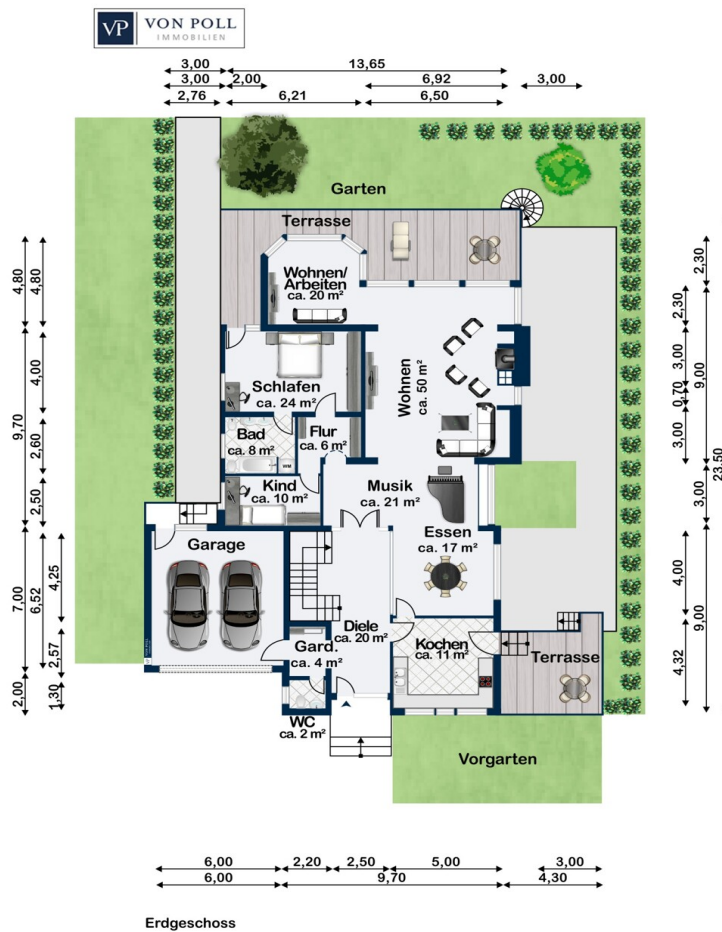


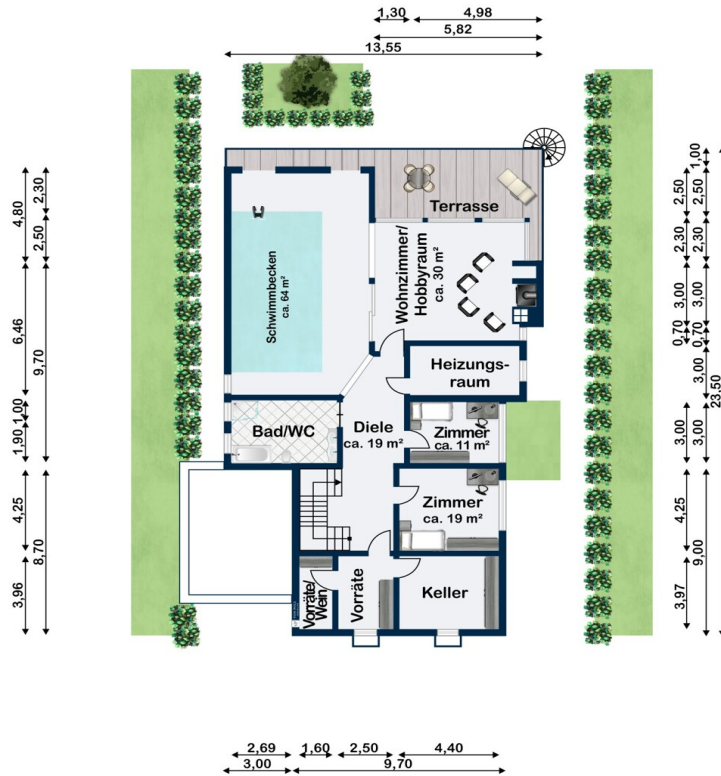
Finanzierung  
berechnen



Número da propriedade: 25171253 - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

## 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: 25171253 - 66802 Überherrn / Oberfelsberg**

## Uma primeira impressão

Dieses außergewöhnliche Architektenhaus vereint exklusive Architektur, moderne Technik und eine Lage, die ihresgleichen sucht. In naturnaher Umgebung genießen Sie eine spektakuläre Panoramasicht mit unverbaubarem Weitblick, die ein unvergleichliches Gefühl von Freiheit und Großzügigkeit vermittelt.

Das im Jahr 1975 errichtete Anwesen wurde um 1990 umfassend saniert und in den vergangenen Jahren kontinuierlich sowie mit viel Sorgfalt modernisiert. Heute präsentiert sich die Immobilie in einem zeitgemäßen und energieeffizienten Zustand und bietet hohen Wohnkomfort.

Eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe aus dem Jahr 2023, eine Fußbodenheizung auf beiden Wohnebenen sowie eine gedämmte und neu verputzte Fassade unterstreichen den hochwertigen Standard und die nachhaltige Ausrichtung dieses attraktiven Hauses.

Die im Jahr 2023 erneuerten, überwiegend dreifach verglasten Fenster sowie bodentiefe Panorama-Glaselemente setzen elegante architektonische Akzente und holen die beeindruckende Aussicht eindrucksvoll in die Wohnräume.

Eine neuwertige Photovoltaikanlage mit integriertem Stromspeicher ergänzt das zukunftsorientierte Energiekonzept und ermöglicht attraktive monatliche Einnahmen von ca. 180 € bis 200 €.

Zusätzlich sorgt eine Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung für eine weitere nachhaltige und energieeffiziente Unterstützung im täglichen Betrieb.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine großzügige Diele mit Garderobe und Gäste-WC. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit Kamin bildet das

Herzstück des Hauses und beeindruckt durch seine Weite und die fließenden Übergänge. Große Fensterflächen eröffnen hier eine atemberaubende Panoramansicht, die den Raum mit Licht und Landschaft erfüllt.

Der lichtdurchflutete Bereich mit Panorama-Fensterfront erweitert den Wohnraum und schafft einen besonderen Rückzugsort mit direktem Zugang zum Balkon und in den Garten. Das Elternschlafzimmer mit En-Suite-Bad sowie ein weiteres Zimmer bieten Privatsphäre auf dieser Ebene.

Im Untergeschoss stehen zwei Zimmer, ein Büro, ein modernes Bad sowie ein flexibel nutzbarer Wohn-Raum mit Kamin zur Verfügung. Ein besonderes Highlight bildet der offen konzipierte Poolbereich im UG mit direktem Zugang zu Terrasse und Garten, der ein außergewöhnliches Wellnesserlebnis mit beeindruckendem Panoramablick vereint.

Der Außenbereich besticht durch eine überdachte Terrasse, einen Garten mit Außenkamin sowie ein außergewöhnlich großzügiges, ca. 1.600 m<sup>2</sup> großes Grundstück in terrassierter Ausführung. Eine Doppelgarage sowie zwei zusätzliche Stellplätze runden das Angebot ab.

Diese Immobilie ist ein Statement für anspruchsvolles Wohnen – geprägt von Architektur, Komfort und einer einzigartigen Panoramansicht.

Wir bitten um Verständnis, dass Besichtigungen ausschließlich nach Vorlage eines aktuellen Finanzierungsnachweises möglich sind. Wir freuen uns, Ihnen diese besondere Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung näher vorstellen zu dürfen und stehen für weitere Informationen jederzeit zur Verfügung.

**Número da propriedade: 25171253 - 66802 Überherrn / Oberfelsberg**

## Detalhes do equipamento

### -Heizung & Wärmekonzept-

- Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe (2023)
- Fußbodenheizung im EG (2019) sowie im UG (2023)
- Stillgelegte Lüftungsanlage für Poolraum
- Ehemaliger Öltank (ca. 10.000 Liter) fachgerecht stillgelegt und abgeklemmt, jetzt als Wassertank nutzbar.

### -Energie & Technik-

- Photovoltaikanlage (Baujahr 2011) zur nachhaltigen Energiegewinnung
- Stromspeicher im Keller zur effizienten Nutzung der erzeugten Energie
- Solaranlage für Warmwasser
- Elektrik überwiegend aus den 1990er Jahren
- Elektrische Rollläden und Jalousien
- Vorinstallierte Elektrik im Außenbereich, auch für Rollläden/Verdunklungssysteme

### -Bauweise & Dämmung-

- Vollständig gedämmte Außenfassade für optimale Energieeffizienz
- Hochwertig gedämmtes Massivholz-Dach
- Außengedämmter Kamin
- Drainagesystem rund um das Gebäude zum Schutz der Bausubstanz

### -Fenster & Lichtkonzept-

- 2023 erneuerte Fenster, überwiegend dreifach verglast
- Drei bodentiefe, dreifach verglaste Panorama-Glaselemente (2023)
- Großzügige Fensterflächen für lichtdurchflutete Räume und eindrucksvolle Sichtachsen

### -Innenausstattung-

- Einbauküche mit funktionaler Anbindung an den Wohnbereich
- Maßgefertigte Einbauschränke
- Hochwertige Fliesen- und Parkettböden

- Zwei Kamine für eine besondere Wohnatmosphäre
- Außenbereich & Komfort-
- Überdachter Poolbereich für nahezu ganzjährige Nutzung
- Stilvoll angelegter Garten mit Außenkamin
- Doppelgarage
- Zwei zusätzliche Stellplätze

**Número da propriedade: 25171253 - 66802 Überherrn / Oberfelsberg**

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie liegt in begehrter Feldrandlage von Überherrn-Oberfelsberg – einem Ort, der Ruhe, Naturverbundenheit und Exklusivität auf besondere Weise vereint. Ein herausragendes Highlight dieser Lage ist der atemberaubende Panoramablick: Von hier aus genießen Sie eine beeindruckende Aussicht über Ensdorf, den Lisdorfer Berg und Völklingen bis weit nach Frankreich – ein unvergleichliches Wohngefühl von Weite und Freiheit.

Die Nähe zur französischen Grenze verleiht der Lage einen internationalen Charme und eröffnet vielfältige kulturelle sowie kulinarische Möglichkeiten. Gleichzeitig sind Saarlouis, Saarbrücken und Luxemburg schnell erreichbar. Über die Autobahnen A620 und A8 besteht zudem eine hervorragende Anbindung – auch Frankreich und Luxemburg sind in kurzer Zeit bequem erreichbar, was den Standort insbesondere für Pendler äußerst attraktiv macht.

Auch vorzuheben ist das attraktive Freizeitangebot: Der nahegelegene Golfclub sowie der Flugplatz Düren bieten außergewöhnliche Möglichkeiten zur aktiven Erholung und unterstreichen die besondere Qualität dieses Standorts.

Zahlreiche Spazier- und Radwege beginnen direkt vor der Haustür und laden dazu ein, die Natur in vollen Zügen zu genießen.

Das Umfeld zeichnet sich durch eine gewachsene, familienfreundliche Struktur aus. Kindergarten, Schulen sowie vielfältige Freizeitangebote befinden sich in komfortabler Nähe.

Auch die Nahversorgung sowie die medizinische Infrastruktur sind gut erreichbar. Eine fußläufig gelegene Bushaltestelle gewährleistet zudem eine zuverlässige

Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Kombination aus exklusiver Feldrandlage und guter Infrastruktur macht diesen Standort zu einer seltenen Gelegenheit für anspruchsvolles Wohnen in besonderer Umgebung.

**Número da propriedade: 25171253 - 66802 Überherrn / Oberfelsberg**

## 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: 25171253 - 66802 Überherrn / Oberfelsberg**

## 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

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

---

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