

Wohnen an der Natur- Exklusive Doppelhaushälfte in Waldrandlage

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt. vom Kaufpreis. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.
Kaufpreis	460.000 €
Carports	1



Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen in Saarbrücken, auf dem Rastpfuhl, unmittelbar am Waldrand, erwartet Sie diese außergewöhnlich gepflegte Doppelhaushälfte auf einem 551 m² großen Hanggrundstück. Die Wohnfläche beträgt ca. 174 m² und verteilt sich auf 3 Ebenen. Das ursprünglich im Jahr 1936 errichtete Haus wurde im Jahr 2000 umfassend umgebaut und durch eine Wohnflächenenerweiterung modernisiert. Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem das Dach inklusive Dämmung erneuert, die Elektroinstallation und die Wasserleitungen modernisiert sowie die Fenster gewechselt.

Für eine zeitgemäße und energieeffiziente Beheizung sorgen eine moderne Wärmepumpe aus dem Jahr 2023, eine ebenfalls 2023 installierte Gasheizung sowie ein gemütlicher Kaminofen im Wohnbereich. Ein Carport mit Wallbox für Elektrofahrzeuge rundet das attraktive Gesamtangebot ab. Besonders stilvoll wirken die im gesamten Haus verarbeiteten Edelstahlelemente und dekorativen Figuren, die der Immobilie eine individuelle und elegante Note verleihen.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	174,68 m²
Grundstücksfläche	551 m²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	1
Anzahl Terrassen	2
Baujahr	1936
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	Dezember 2026



80 m² Wohnfläche

Bereits beim Betreten des Erdgeschosses empfängt Sie das Esszimmer mit ausreichend Platz für einen großen Esstisch, an dem Familie und Freunde zusammenkommen können. Die anschließende Einbauküche verfügt über einen gemütlichen Frühstücksplatz und bietet kurze Wege zum Essbereich. An das Esszimmer schließt sich das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit gemütlicher Fernsehecke und Kaminofen an. Große Fensterfronten eröffnen einen herrlichen Blick in den liebevoll angelegten Garten. Ein stilvoller Glasanbau mit Wendeltreppe verbindet den Wohnbereich harmonisch mit dem Untergeschoss.

Dachgeschoss ca. 53 m² Wohnfläche

Das Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von etwa 53 m² überzeugt durch seinen besonderen Charme mit gemütlichen Dachschrägen und zahlreichen Dachflächenfenstern, die alle Räume mit Tageslicht durchfluten.

Hier stehen Ihnen ein großzügiges Schlafzimmer mit separater Ankleide und Einbauschränk, ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet, sowie ein helles Tageslichtbad mit Badewanne zur Verfügung.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Gehoben
Küche	Einbauküche
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Gas, Luft/Wasser Wärmepumpe
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



Untergeschoss mit ca. 41m² Wohnfläche

Zusätzliche Wohnfläche von rund 41 m² bietet das Untergeschoss (Terrasse von ca. 37 m² zu ¼ mit 9,40m² enthalten).

Hier befinden sich ein Fitnessraum mit Infrarot-Wärmekabine, ein Büro für das Arbeiten im Homeoffice sowie ein modernes Gästebad mit Dusche. Von hier gelangen Sie direkt auf die großzügige überdachte Terrasse, auf der ein Whirlpool zum Entspannen einlädt. Darüber hinaus bietet sie Platz für eine Lounge-Ecke für gemütliche Stunden im Freien.

Zwei großzügige Kellerräume sowie Heizungs- und Waschküche runden das Platzangebot im Untergeschoss ab.

Garten

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der liebevoll angelegte Garten in Hanglage. Auf mehreren Ebenen entfaltet sich eine grüne Oase mit einer abwechslungsreichen Bepflanzung aus Blumen, Sträuchern und Ziergehölzen.

Eine weitere Terrasse bietet einen herrlichen Blick ins Grüne und in die Weite – der perfekte Ort, um die Ruhe dieser außergewöhnlichen Lage zu genießen.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2036-07-22
Endenergiebedarf	90.57
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	C
Primärenergieträger	LUFTWP



Mit dem 360°Rundgang haben Sie die Möglichkeit das Haus im Vorfeld zu erkunden.



Lage

Saarbrücken ist klein genug um zufällig Freunde zu treffen und groß genug um Anonymität zu wahren.

Genau dieses Lebensgefühl vermittelt der Stadtteil Rastpfuhl. Nah genug um abends in der City von Saarbrücken das Stadtleben zu genießen und weit genug entfernt, um den Trubel der Stadt hinter sich zu lassen.

Rund 5.000 Einwohner leben im Stadtteil Rastpfuhl. Aufgrund der perfekten Infrastruktur hat er sich in den letzten Jahren zu einer der gefragtesten Wohnlagen von Saarbrücken entwickelt. Die Infrastruktur ist auf die Belange von Familien abgestimmt. Kindergarten, Grund- und Ganztagschulen sind fußläufig zu erreichen. Die Haltestellen der Saarbahn liegen in nur 300 m Entfernung. Somit ist Anbindung zur Innenstadt optimal gewährleistet.

Mit der Eröffnung des Rastpfuhl Carrés hat sich die vorhandene Infrastruktur deutlich verbessert. Lebensmittelgeschäfte, Cafés, Restaurant, Apotheken und die Sparkasse sind dort ansässig.

Für die medizinische Versorgung steht die Caritas Klinik in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.



Sie erreichen die Autobahn in 2 Minuten Fahrzeit. In die City von Saarbrücken sind es 10 Minuten und mit der Saarbahn geht es noch schneller. Der hohe Freizeitwert des nahe gelegenen Saarkohlewaldes wird Sie begeistern. Hier finden Sie Entspannung in der Natur, ob beim Wandern, Joggen oder beim Fahrradfahren. Ortsansässige Vereine runden das Freizeitprogramm ab..



Ausstattung

Ausstattung:

- Beste Wohnlage am Rastpfuhl, direkt am Waldrand
 - Doppelhaushälfte, Ursprungsbaujahr 1936
 - umfangreicher Umbau mit Sanierung Wohnflächenerweiterung im Jahr 2000, Dach inklusive Dämmung, Elektroinstallation, Fenster, Bad, Wasserleitungen, Fußböden, Drainage,
 - Wärmepumpe, Gasheizung, Kaminofen
 - Grundstück ca. 551 m² in attraktiver Hanglage
 - ca. 174 m² Gesamtwohnfläche auf drei Ebenen
 - großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit großen Fensterfronten
 - Glasanbau mit Wendeltreppe in das Untergeschoss
 - Esszimmer mit Platz für einen großen Esstisch
 - Einbauküche mit gemütlichem Frühstücksplatz
 - Schlafzimmer mit separater Ankleide und Einbauschränk
 - Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
 - Tageslichtbad mit Badewanne
 - Gästebad mit Dusche im UG
 - Fitnessraum mit Infrarot-Wärmekabine
 - Büro/Homeoffice
 - Kellerräume im UG
 - Hochwertige Parkettböden
 - im gesamten Haus stilvolle Edelstahlelemente und dekorative Designfiguren
- Immobilienportal-saarland.de

- Terrasse mit Whirlpool
- Liebevoll angelegter Garten mit mehreren Ebenen
- Zweiter Gartenzugang mit direktem Zugang zum Wald
- Carport
- Wallbox für Elektrofahrzeuge.



Sonstiges

HINWEISE:

Besichtigungen sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich. Wir bitten um Zusendung Ihrer vollständigen Kontaktdaten (Vor- und Zuname, Anschrift, Telefonnummer) vorab per E-Mail. Ihre Daten werden wir selbstverständlich streng vertraulich behandeln. Wir bitten um Verständnis, dass Termine und weitere Auskünfte nur erteilt werden, sofern uns diese Angaben vorliegen.

Die Maklercourtage beträgt 3,57% (inkl. Mehrwertsteuer) und ist nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrages fällig. Der Makler darf auch für den Verkäufer als Nachweis- und Vermittlungsmakler provisionspflichtig tätig werden.

Weitere Kaufnebenkosten: 6,50% Grunderwerbssteuer und Notargebühren.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS:

Da wir uns bei der Erstellung von Exposés auch auf Angaben von Dritten stützen müssen, können wir bei aller Sorgfalt keine Haftung für den Inhalt des Exposés übernehmen. Dies gilt auch für die Angaben der m² Wohn/ Nutzfläche.



Schlafen DG



Schlafen mit Ankleide DG



Ankleide DG



Kind- Büro DG



Kind Büro DG



Bad mit Badewanne DG



Diele DG



Hobby Fitness Infrarot Kabine UG



Homeoffice UG



Bad mit Dusche UG



Terrasse am Haus mit Whirlpool



gemütliche Terrasse am Haus



Garten mit überdachter Terrasse



Gartenimpressionen



Gartenimpressionen



Grill



Terrasse überdacht



zusätzlicher Eingang und Abstellgarage



Ansicht von hinten



https://tour.giraffe360.com/5647_efh_rastpfuhl

Anbieter

FKS Immobilien GmbH
Breiter Weg 8a
66265 Heusweiler

Zentrale
E-Mail

06806/9163666
info@fks-immobilien.de