

Modernes Gebäudeensemble in diskreter Alleinlage, provisionsfrei

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.350.000 €
Carports	2
Freiplätze	6
Garagen	3



Objektbeschreibung

Gebäudeensemble in diskreter Alleinlage am Stadtrand

Eine Immobilie dieser Art dürfte selbst auf dem Saarbrücker Immobilienmarkt nur äußerst selten zu finden sein.

Es fällt schwer, diese Liegenschaft mit den wenigen, hier zur Verfügung stehenden Worten angemessen zu beschreiben.

Man muss das Objekt sehen und erleben, um die Außergewöhnlichkeit dieses besonderen Angebots erfassen zu können.

Am Ortsrand von Saarbrücken gelegen, mit guter Anbindung und Erreichbarkeit von z.B. nur 5 Minuten bis zum Ludwigskreisel, ist dieses Anwesen zunächst diskret und nicht einsehbar erreichbar über eine kleine Privatstraße.

Fast burgähnlich ist das Grundstück dann nur über eine eigens für diese Immobilie errichtete Brücke erreichbar, die über den Fischbach führt, der das weitläufige Areal weitgehend eingrenzt.

Das Gelände selbst wurde von seinem Eigentümer in den letzten Jahren hochwertig und aufwändig modernisiert und arrondiert.

Entstanden ist dabei ein unvergleichbares Gebäudeensemble, bestehend aus dem Haupthaus, dem Gästehaus und einem Entertainmentgebäude mit Außenküche und Whirlpool.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	292 m²
Nutzfläche	60 m²
Grundstücksfläche	7.766 m²
Anzahl Zimmer	9
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	4
Anzahl separate WCs	1
Stellplätze	11
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1950
Zustand des Objektes	Modernisiert
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung



a. mit Wallbox, einen Pool, einen Grillplatz sowie mehrere Schuppen für Holz- und Gartengerätelagerung. Die Kombination aus diskreter Privatsphäre, verbunden mit viel Distanz zu den nächsten Nachbarn und dem Gebäudeensemble, macht dieses Angebot ebenso einzigartig wie optional vielseitig nutzbar für den zukünftigen Eigentümer.

Wohnen und Arbeiten, Mehrgenerationenwohnen in verschiedenen Gebäuden, aber auf dem gleichen Grundstück, Feiern mit Freunden und Familie. All das vereint sich hier in einem "resortähnlichen" Areal, top-gepflegt und nach Vereinbarung nach einem Kauf sofort nutzbar für die eigenen Zwecke.

Wir freuen uns auf Ihre Anfragen zu dieser sehr besonderen Immobilie. Bitte übermitteln Sie uns dabei Ihre vollständigen Kontaktdaten.

Ausstattung

heizungsart	Zentralheizung
befuerung	Gas, Elektro, Pellets
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Nein
Wintergarten	Ja



Lage

Saarbrücken gehört als Landeshauptstadt zu den Lebens-, Handels- und Industriezentren im Dreiländereck Saarland, Lothringen und Luxemburg.

Deutsche Tugenden gepaart mit dem französischen "Laissez-faire" kennzeichnen die einzigartige hier vorherrschende Lebensart und machen Saarbrücken zu einem wunderbaren Platz zum Leben und Arbeiten.

Das hier offerierte Anwesen befindet sich in exponierter Lage am Rand des oberen Rastpfuhls, eingebettet auf einem wunderbaren Grundstück in einer sehr ruhigen Seitenstraße mit viel Privatsphäre. Es besteht eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV und die Autobahnen A1, A6 und A620 in Richtung Trier, Mannheim und Luxemburg.

Alle Einrichtungen des öffentlichen Lebens, Nahversorger, etc. sind fußläufig erreichbar.

Mit dem Hauptbahnhof und dem Flughafen Saarbrücken-Ensheim bietet Saarbrücken auch die Verbindung an den nationalen und internationalen Fernreiseverkehr..



Ausstattung

Modernes Gebäudeensemble in diskreter Alleinlage

Bestehend aus:

Haupthaus mit 4 Zimmern, Küche und 2 Bädern + Wintergarten. Wohnfläche ca. 163 m².

Dieses Gebäude verfügt über 3 Klimageräte und wird in Kombination mit Gas- und Pelletheizung erwärmt. Der Wintergarten verfügt zusätzlich über Heizstrahler.

Partyhaus mit 1 Zimmer + WC und Wintergarten. Wohnfläche ca. 63 m².

Dieses Gebäude wird überwiegend mit Stromheizkörpern beheizt, der Wintergarten verfügt über (Gas-) Heizpilze.

Gästehaus mit 2 Zimmern, EBK und Bad. Wohnfläche ca. 65 m².

Dieses Gebäude wird mit einem Holzofen und einer Gastherme beheizt und verfügt über ein Klimagerät.

Überwiegend gepflastertes Grundstück mit weiteren Aufbauten wie:

2 Carports mit 4 Stellplätzen

(Mindestens) 6 Freiplätze

1 Hochgarage mit erhöhtem Sektionaltor

1 Garage mit Sektionaltor für PKW

1 Garage mit Schwingtor für PKW

Aufbaupool mit gemauertem Fundament

Grillplatz

Mehrere Schuppen, u.



für Holz und Gartengeräte

Alle Gebäude wurden modernisiert (Z.B. Elektrik mit BUS-System im Haupthaus) und mit hochwertigen Materialien wie Granit und Feinsteinfliesen ausgestattet.

Die Wintergärten sind, ebenfalls wie die Gebäude selbst, mit Gas und Strom beheizt.

Whirlpool und Außenpool vorhanden

Das Areal ist komplett eingefriedet und nur über eine Privatstraße erreichbar.

Eine weitere Trennung erfolgt über die Brücke mit elektrischem Zufahrtstor und Kameraüberwachung.

Diese erfolgt über schwenkbare Kameras und erlaubt eine ständige Remote-Überwachung des gesamten Areals.

Zusätzlich wurde eine umfangreiche LED-Beleuchtung an den Gebäuden und den Fahr- und Laufwegen, kombiniert mit Bewegungsmeldern installiert.



Sonstiges

Selbstverständlich stehen wir Ihnen gerne mit weiteren Objektinformationen und für Besichtigungen zur Verfügung.

Alle im Exposé genannten Objektangaben und Informationen beruhen auf Angaben des Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

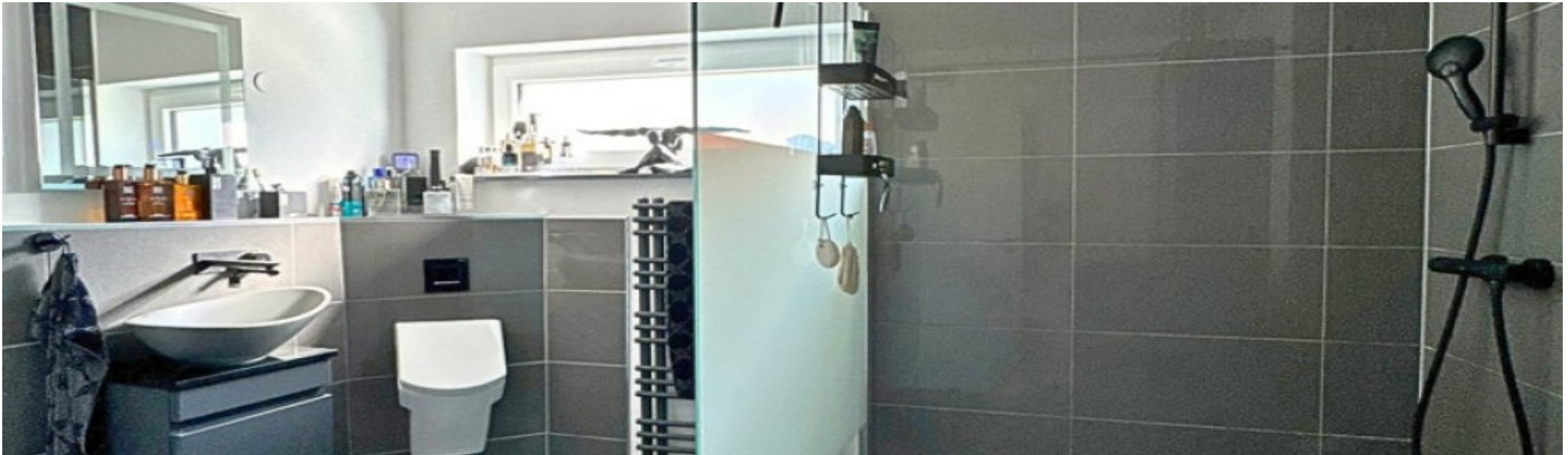
Hinweis zum Energieausweis:

Wir weisen alle Auftraggeber auf die aktuellen gesetzlichen Regelungen zur Vorlage eines Energieausweises hin. Im Einzelfalle ist der Ausweis zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposés in Bearbeitung, also noch nicht erstellt und wird später nachgereicht. Wir bitten dies zu entschuldigen.

Ergänzender Hinweis: Ein übergebener Energieausweis stellt keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Unser Haftungsausschluss bezieht sich auch auf die darin enthaltenen Daten.

Die Pflichten nach dem Geldwäschegesetz (GwG)

- Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Vertragspartner vor der Begründung einer Geschäftsbeziehung zu identifizieren sind.



Immobilienmakler haben diese Sorgfaltspflicht einzuhalten. Die Identifizierung des Kaufinteressenten durch den Immobilienmakler muss erfolgt sein, bevor die Aufnahme der Kaufvertragsverhandlungen ermöglicht wird.

- Bei der Identifizierung sind entweder Name, Geburtsdatum und –Ort, Staatsangehörigkeit, Anschrift, Personalausweisnummer und ausstellende Behörde festzuhalten oder es ist der Ausweis zu kopieren.
 - Darüber hinaus hat der Makler zu klären, ob der Kunde im eigenen wirtschaftlichen Interesse handelt oder für einen Dritten.
 - Festgehalten werden muss auch, ob es sich bei dem Vertragspartner und ggf. wirtschaftlichen Berechtigten um eine Politisch exponierte Person (PeP) handelt.
 - Als Kunde sind Sie verpflichtet, dem Immobilienmakler den Ausweis vorzulegen und die entsprechenden Auskünfte zu erteilen (§4 Abs. 6 GwG)
- Bitte helfen Sie Ihrem Immobilienmakler dabei, die gesetzlichen Pflichten nach dem Geldwäschegesetz zu erfüllen.





Hochwertige EBK mit Theke



Einbauküche



Wohn- und Essbereich



Blick zum anliegenden Wintergarten



Wintergarten



Treppe zum OG



Blick zum verglasten Büro



Arbeitszimmer OG



Fitnessraum OG



Schlafzimmer OG



Bad OG



Ansicht Partyhaus



Seitenansicht Partyhaus



Wintergarten Partyhaus



Essbereich Partyhaus



Bar Partyhaus



Kinoraum Partyhaus



Küche Partyhaus



WC Partyhaus



Bar Partyhaus



Whirlpool Partyhaus



Gästehaus



Terrasse Gästehaus



Wohn- & Esszimmer Gästehaus



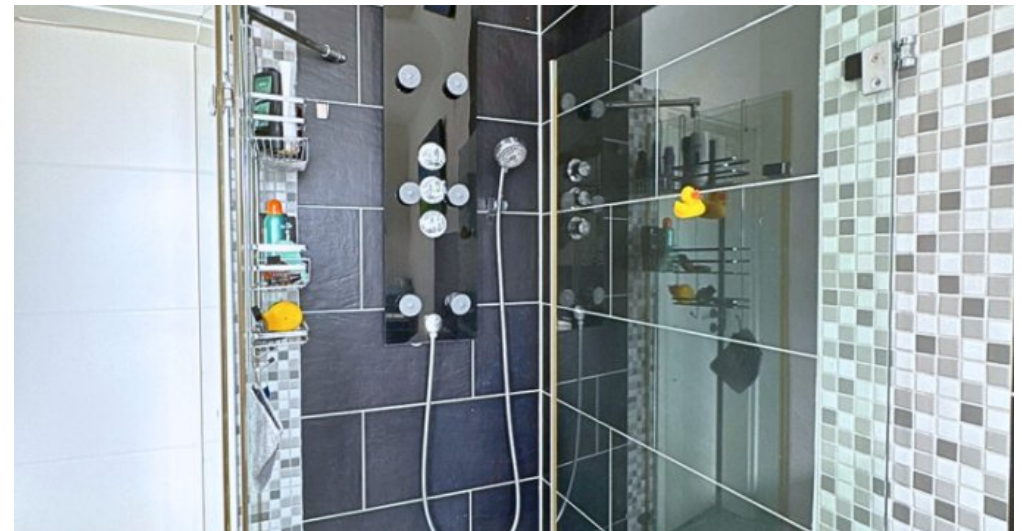
Küche Gästehaus



Schlafzimmer Gästehaus



Bad Gästehaus



Dusche Gästehaus



Garagen und Carport mit Wallbox



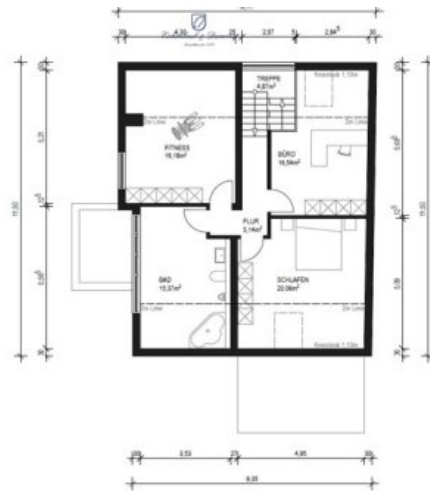
Weiterer Carport



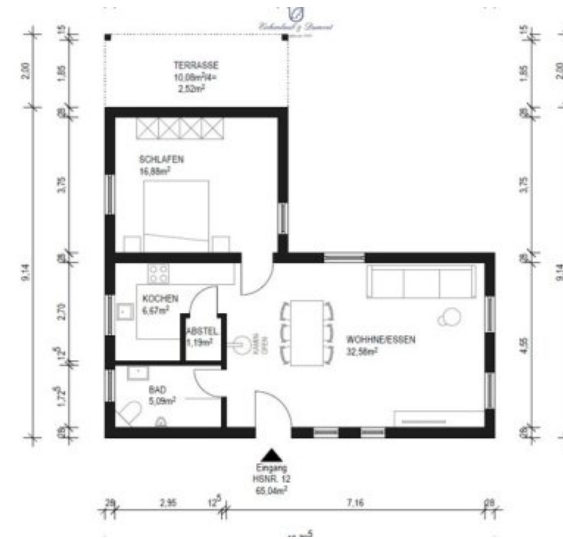
Pool



Ansicht



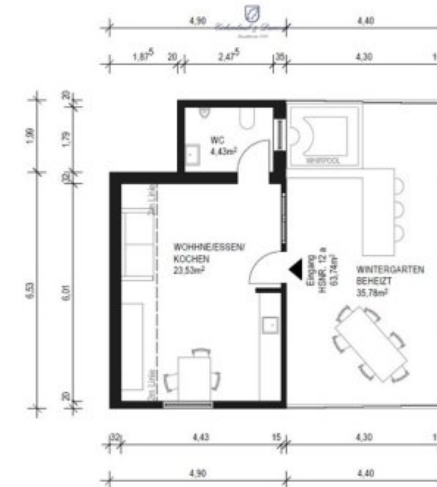
Grundriss DG Haupthaus



Grundriss Gästehaus



Grundriss EG Haupthaus



Grundriss Partyhaus

Anbieter

Eichenlaub & Dumont Immobilien e.K.
Auf dem Kohlberg 7
66133 Saarbrücken

Zentrale
E-Mail
Webseite

0681 - 855 486
info@eichenlaub-dumont.de
<https://www.eichenlaub-dumont.de>