

Einmaliger Ausblick - Großes Anwesen mit ELW und weitläufigem Grundstück in Felsberg zu verkaufen

Preise & Kosten

Käufercourtage	2,975 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	839.000 €
Anzahl Freiplatz	1
Anzahl Garage	2



Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Anwesen, das im Jahr 2001 erbaut und 2022 innen vollständig renoviert wurde, bietet eine luxuriöse Wohnfläche von ca. 430 m² auf einem großzügigen Grundstück von ca. 4.400 m². Das Haus besticht durch seine exklusive Ausstattung und die schöne Lage in Oberfelsberg, die einen atemberaubenden Ausblick über das "Saartal" ermöglicht.

Aktuell wird die Immobilie als Mehrgenerationenhaus genutzt, was ideal mit diesem Objekt umgesetzt werden kann. Aufgrund der vorhandenen Einliegerwohnung erhält man weitere Flexibilität.

Diese Eigentumswohnung, welche einen separaten Eingang besitzt, kann selbstverständlich auch vermietet werden, wodurch man zusätzliche Mieteinnahmen erhält.

Auch die Finanzierung dieser Immobilie kann wesentlich erleichtert werden, wenn eine Miete durch die Einliegerwohnung erzielt wird.

Die Immobilie verfügt über zahlreiche lichtdurchflutete Räume mit hochwertigen Fliesen in allen Bereichen und modernen Alufenstern.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	430 m ²
Grundstücksfläche	4.400 m ²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Stellplätze	3
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	2001
Zustand des Objektes	Neuwertig



Das exklusive "Bad en Suite" ist unter anderem mit einem Whirlpool ausgestattet und lässt keine Wünsche offen.

Für entspannende Stunden steht des Weiteren ein Wellnessbereich mit integrierter Sauna und einer Sonnenbank zur Verfügung. Der Außenbereich beeindruckt mit einem gepflegten Garten, der von professionellen Gärtnern betreut wird, einem Gartenhaus und einem angelegten Pool. Zwei hochwertige Einbauküchen bieten höchsten Komfort, genauso wie ein luxuriöser Kachelofen, welcher für eine angenehme und wohlige Wohnatmosphäre sorgt.

Raumaufteilung:

EG

- großzügiger Eingangsbereich
- offen gestaltetes Wohn- und Esszimmer mit exklusivem Kachelofen und Panorama-Fenster (Schiebeelemente)
- Küche mit Einbauküche und eigenem Ausgang in den Garten
- Elternschlafzimmer
- Bad en Suite mit Whirlpool und hochwertiger Dusche
- weiteres Schlafzimmer/Kinderzimmer mit einem Badezimmer und Ankleide

OG

- große Galerie, welche als zusätzlicher Wohnraum sowie als Bürobereich genutzt werden kann

UG

- separate Einliegerwohnung
- Wellnessbereich mit Sauna, Sonnenbank und Laufband
- weiterer großer Raum, den man z.

Ausstattung

Heizungsart	Fussbodenheizung
Befeuerung	Öl
Sauna	Ja
Unterkellert	Ja
Bauweise	Massiv
Gäste-WC	Ja



als Hobbyraum nutzen kann

Die Immobilie ist voll unterkellert und das Dach ist vollständig ausgebaut, was zusätzlichen Wohnraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Eine Doppelgarage sowie ein Außenstellplatz bieten ausreichend Raum für mehrere Fahrzeuge. Über die Doppelgarage gelangt man direkt in das Gebäude. Ebenfalls zu erwähnen ist die neu eingebaute Wallbox, womit Sie ihr Elektroauto komfortabel in der Doppelgarage aufladen können.

Für die Sicherheit der Bewohner sorgt eine Alarmanlage.

Des Weiteren ist eine Solaranlage vorhanden, welche der Wasseraufbereitung dient.

Weitere aktuelle Angebote finden Sie auf unserer Webseite:

www.schäferimmo.de.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2026-06-25
Endenergiebedarf	86.30
Baujahr lt. Energieausweis	1999
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	C
Primärenergieträger	OEL



Lage

Diese Immobilie befindet sich in Felsberg, einem Ortsteil der Gemeinde Überherrn im Landkreis Saarlouis.

Felsberg verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung. Die nahegelegenen Autobahnen A8 und A620 bieten schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte wie Saarbrücken, nach Luxemburg und Frankreich. Zudem ist die Gemeinde durch gut ausgebaute Landesstraßen mit den benachbarten Gemeinden und Städten verbunden. Öffentliche Verkehrsmittel, wie Buslinien, gewährleisten eine bequeme Anbindung an das regionale Verkehrsnetz.

In Felsberg und den umliegenden Ortschaften finden Sie alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Es gibt mehrere Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien und Einzelhandelsgeschäfte. Auch Apotheken, Ärzte, Kindergärten und Schulen sind in unmittelbarer Nähe zu erreichen.

Die bedeutende Sehenswürdigkeit in Felsberg ist die sogenannte "Teufelsburg", von der man einen genauso schönen Fernblick genießen kann, wie von dieser exklusiven Immobilie selbst.



Ausstattung



Sonstiges

Besichtigungstermine:

Gerne stellen wir auf Anfrage weitere Unterlagen zu diesem Objekt zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit Ihnen. Nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf, unter der Telefonnummer 06831 / 50 845 18 oder auch per Mail.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Provisionshinweis:

Käuferprovision: 2,975 % inkl. gesetzlicher MwSt.

Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Besichtigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande, wie z.B. insbesondere die Unterschrift des Besichtigungsnachweises, des Maklervertrages und/oder des Objekt-Exposés.

Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) 2,975 % inkl. gesetzlicher MwSt. auf den Kaufpreis betragen und ist bei notariellem Vertrag verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.



Haftungsausschluss:

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben sind vertraulich zu behandeln. Die Weitergabe an Dritte ist unzulässig. Die im Exposé enthaltenen Daten beruhen auf den, vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Unterlagen. Eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben wird nicht übernommen. Das Angebot ist freibleibend. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten..



8



9



10



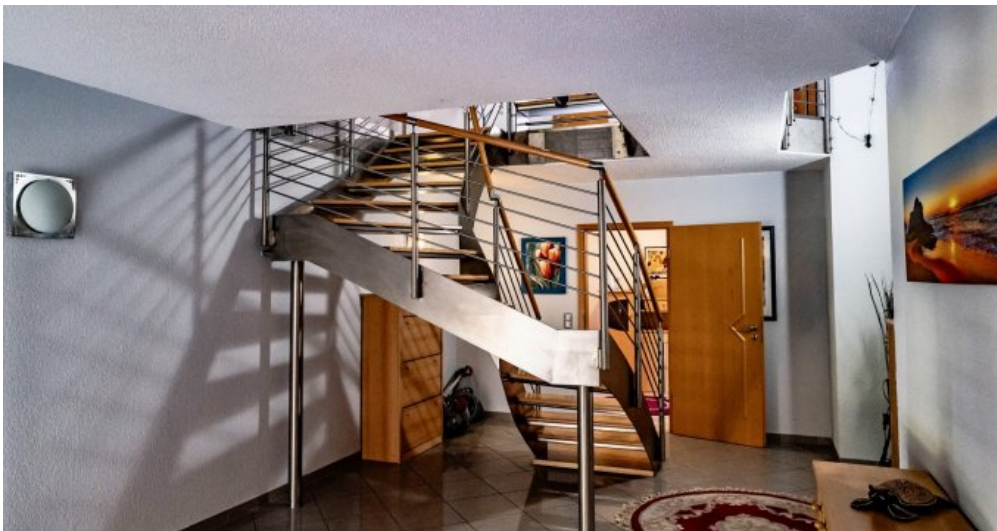
11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24

Anbieter

Schäfer Immobilien
Bibelstraße 2
66740 Saarlouis

Zentrale

06831-5084518

Fax

06831-5084520

E-Mail

info@schaeferimmosaar.de

Webseite

www.schaeferimmo.de