

## Panorama. Luxus. Ruhe. Diskretion. Spektakuläres Anwesen nahe Saarlouis.

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57%
Kaufpreis	1.050.000 €
Anzahl Garage	2



### Objektbeschreibung

Bei diesem außergewöhnlichen Haus einer saarländischen Unternehmerpersönlichkeit wurden keine Kosten gescheut, um höchsten Ansprüchen an Wohn- und Lebensqualität gerecht zu werden. Entstanden ist das Unikat einer Immobilie, die Zurückgezogenheit, Ruhe und Diskretion mit Luxus und dem Charakter eines Ferienhauses zum Abschalten oder zum Feiern mit Freunden verbindet. Auf der oberen Ebene des Hauses befindet sich eine Doppelgarage mit davor befindlichen Stellplätzen und einer Wendeltreppe, die einen direkten Zugang in das Gebäude ermöglicht. Nicht einsehbar befindet sich darunter das Erdgeschoss als Wohnebene konzipiert. Neben der Diele als Empfangsbereich befinden sich hier ein Gäste-WC, das Arbeits- oder zweite Schlafzimmer, ein Hausanschlussraum mit einem Kühlraum und eine in Einzelanfertigung mit Zirbelholz getäfelte urige Bauernstube mit einem Kachelofen von 1822. Das Herz des Hauses bildet auf dieser Etage der großzügige und nach Südwesten ausgerichtete Wohnbereich, mit riesigen Fensterfronten bzw.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	280 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	60 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	340 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	750 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separate WCs	1
Anzahl Stellplätze	2
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1965
Zustand des Objektes	Teil-/Vollsaniert
Verfügbar ab	Sofort



Die Küche, in Kombination mit dem andienenden Wintergarten und des umlaufenden Balkon, offerieren die genannten Möglichkeiten eine besinnliche Zeit zu genießen oder das Leben gemeinsam mit vielen Freunden zu feiern.

Im Untergeschoss, im Sinne der Privatheit separiert, befindet sich - abtrennbar mit einer doppelflügeligen Mattglastür - der Schlafzimerbereich, verbunden mit zwei Badezimmern und zwei Ankleidezimmern. Die Terrasse auf dieser Ebene steht mit Ihrem Ausblick dem darüber liegenden Balkon in nichts nach und wurde um eine individuell angefertigte Dampfsauna ergänzt, die mit Ihren großen Glasflächen auch hier die Entspannung in höchstem Maße ermöglicht.

Ein ganz besonderes Haus, das die Verbindung von Innen und Außen, Wohnen, Leben und Feiern auf eine besondere Art und Weise zelebriert.

Wir freuen uns auf Ihre Anfragen mit Ihren vollständigen Kontaktdaten.

## Ausstattung

Kamin	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Kabel / Sat- TV	Ja
Sauna	Ja
Unterkellert	Nein
Wintergarten	Ja



## Lage

Die Gemeinde Wallerfangen als Teil des saarländischen Landkreises Saarlouis, befindet sich nahe der Grenze zu Frankreich. Etwa 25 km nordwestlich der Landeshauptstadt Saarbrücken gelegen, verfügt dieses einzigartige Haus über eine exzellente Autobahnanbindung im Dreiländereck Deutschland/Frankreich und Luxemburg.

Die Autobahnauffahrten sind dabei nur rund 5 Fahrminuten entfernt.

Die besondere Lage dieser Immobilie in präferierter Höhenlage eines Ortsteils von Wallerfangen, besticht durch den unverbaubaren Panoramaausblick, der Ihnen jeden Tag das Gefühl vermittelt, sich wie im Urlaub zu befinden, ohne auf alle in wenigen Fahrminuten erreichbaren Einrichtungen des täglichen Lebens verzichten zu müssen.

Der mediterrane Ferienhauscharakter des Anwesens wird auch die zahlreichen Freizeit- und Ausflugsziele unterstrichen, die vielseitige Outdoor- und Indooraktivitäten ermöglichen.

So sind beispielsweise der Saarbrücker Golfclub e.V. in Gisingen oder der Flugplatz in Düren jeweils nur wenige Fahrminuten entfernt.



## Ausstattung

Spektakulärer Panoramablick  
Hochwertigst saniert vor ca. 20 Jahren  
Doppelgarage mit direktem Hauszugang  
Weitere Parkmöglichkeiten vor der Garage  
Optional Bau einer weiteren Garage möglich  
Edle, zeitlose Ausstattung mit Merbau Parkett,  
Italienischem Granit und Holzkunst  
Mattglastüren kombiniert mit Edelstahlelementen  
Fußbodenheizung  
Elektrische Raffstores mit Windwächter  
Elektrische Markisen  
Alarmanlage  
Kamin mit 270° Öffnung  
Zeitlose Manufakturküche aus Vollholz und Granit  
Masterbad in Marmor mit Whirlpool  
Uneinsehbarer Außenbereich mit Dampfsauna  
Tiroler Zirbelholz-Bauernstube mit Kachelofen von 1822  
Kühlraum  
Terrassenförmig angelegte Außenanlage  
Urige Grillkota für bis zu 10 Personen  
Neue Ölheizung aus 2023  
Immobilienportal-saarland.de

Begrüntes Klimadach mit speziellen Dämmeigenschaften

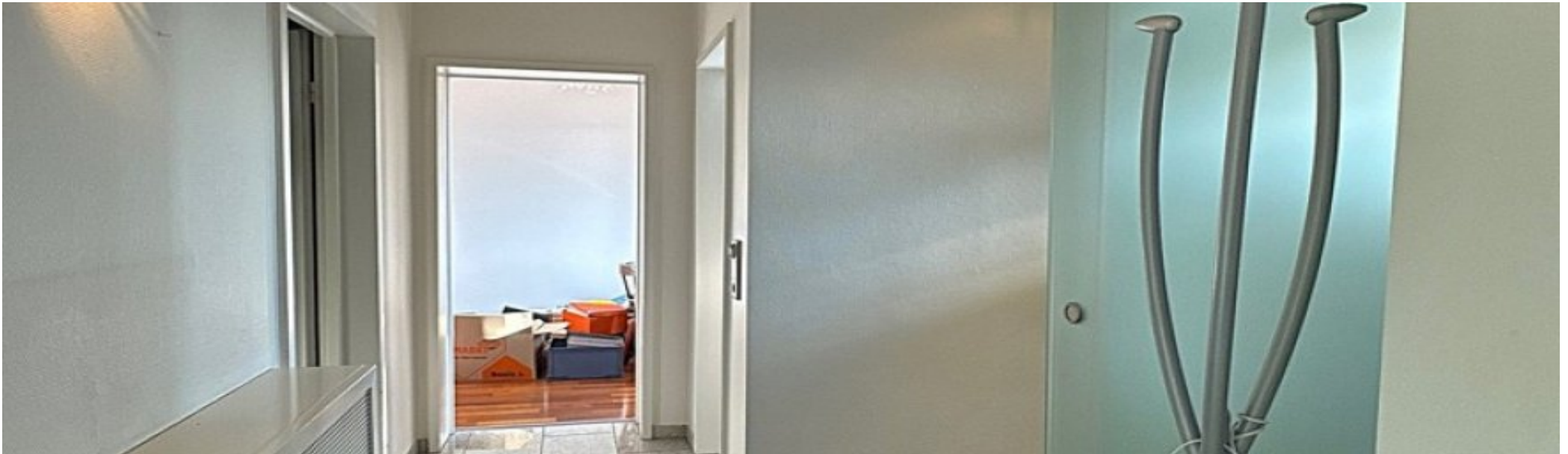
Aufteilung:

EG mit rund 156m<sup>2</sup> Wohnfläche (Balkon 40m<sup>2</sup> zur Hälfte inkludiert)

UG mit rund 124m<sup>2</sup> Wohnfläche (Terrasse gesamt 30m<sup>2</sup> zur Hälfte enthalten)

Nutzfläche rund 60m<sup>2</sup>

Gesamtfläche ca.



## Sonstiges

Selbstverständlich stehen wir Ihnen gerne mit weiteren Informationen zum Objekt sowie für Besichtigungen, auch Samstags oder am frühen Abend, zur Verfügung.

Bei Interesse senden Sie uns bitte eine Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten.

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 Exposé in Bearbeitung, also noch nicht erstellt und wird später nachgereicht. Wir bitten dies zu entschuldigen.

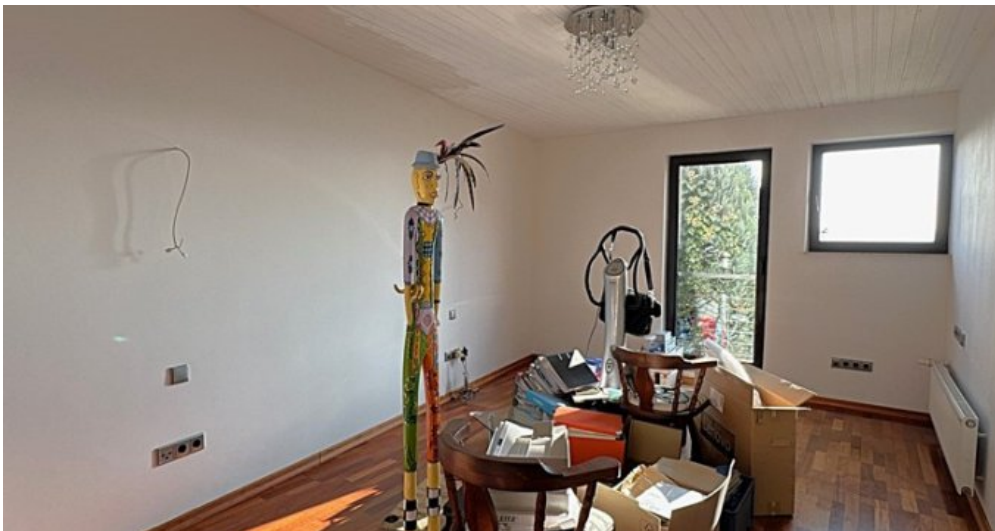
Ergänzender Hinweis: Ein übergebener Energieausweis stellt keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Unser Haftungsausschluss bezieht sich auch auf die darin enthaltenen Daten. Es besteht keine Garantie auf Vollständigkeit und Richtigkeit des Inhalts.



Garderobe mit Zugang zur Garage



Gäste-WC



Arbeitszimmer



Diele



Flur EG



Tiroler Jagdzimmer



Wohnbereich



Lounge-Ecke





Kamin im Wohnbereich



Küche



Essbereich



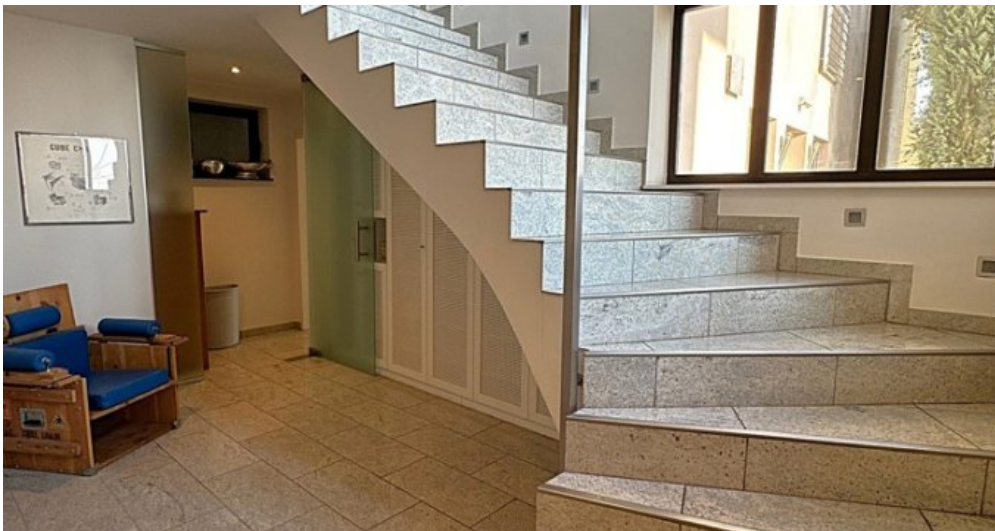
Zugang zur Terrasse



Terrasse



Ausblick



Offene Granittreppe



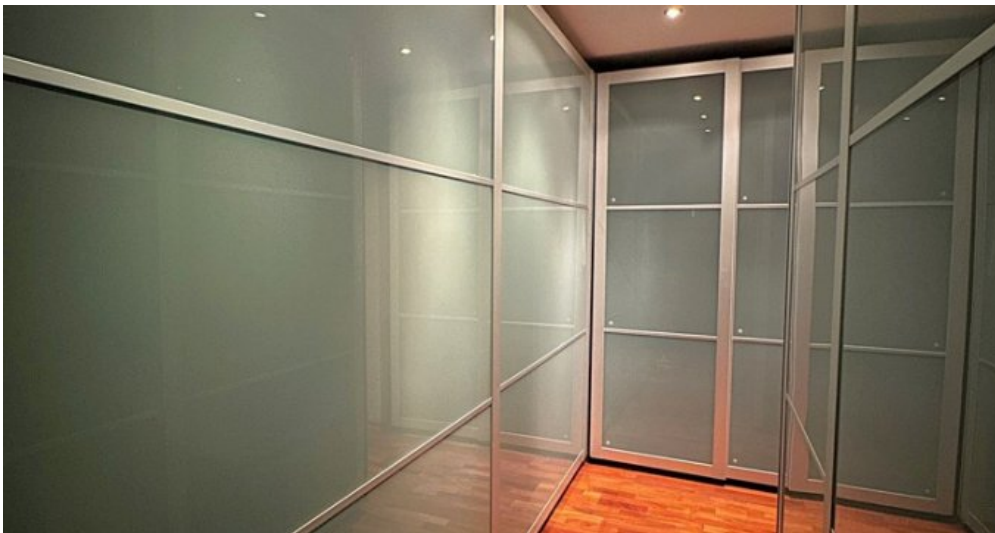
Flur UG



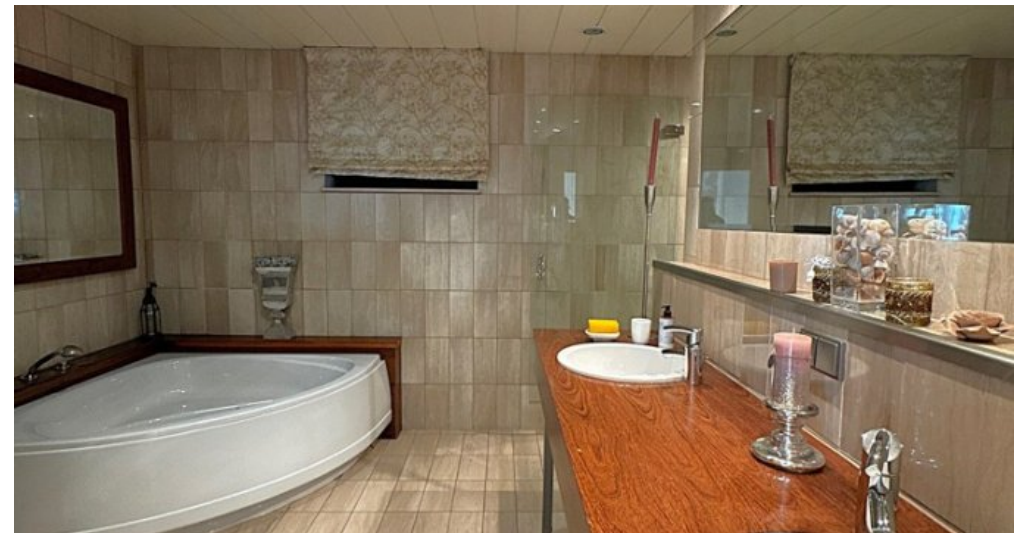
Schlafzimmer



Ankleidezimmer Teil 1



Ankleidezimmer Teil 2



Bad mit Wanne



Dusche



WC und Bidet



Masterbad



Whirlpool, Dusche, WC



Überdachte Terrasse UG



Dampfsauna



Außenbereich



Hauswirtschaftsraum



Außenbereich



Hochwertige Gartenanlage



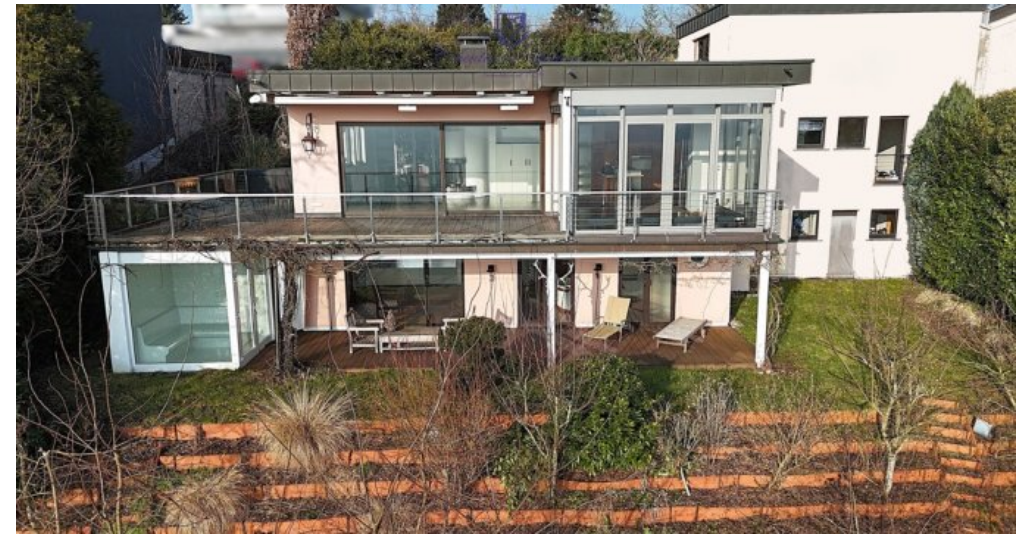
Grillkote



Außenbereich



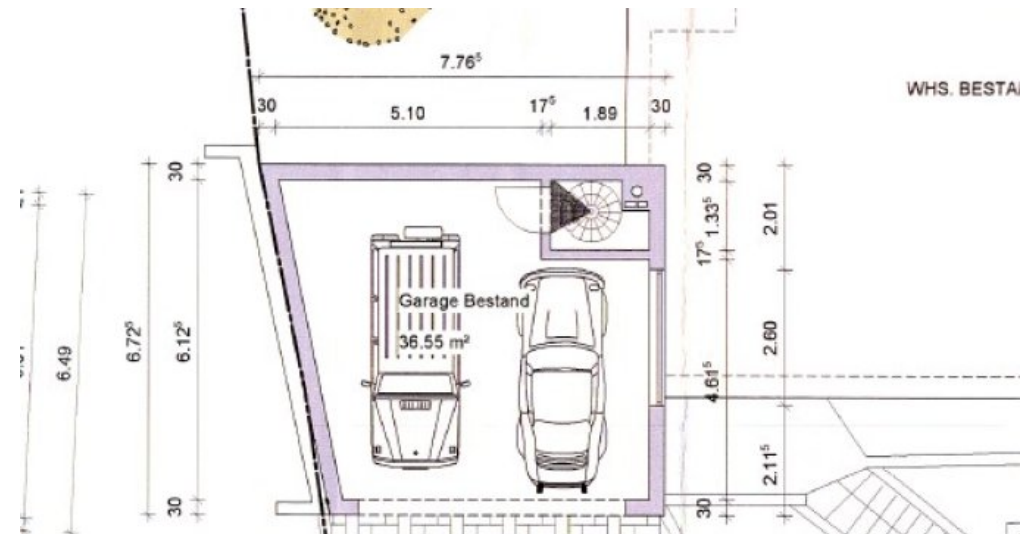
Luftbild des Grundstücks



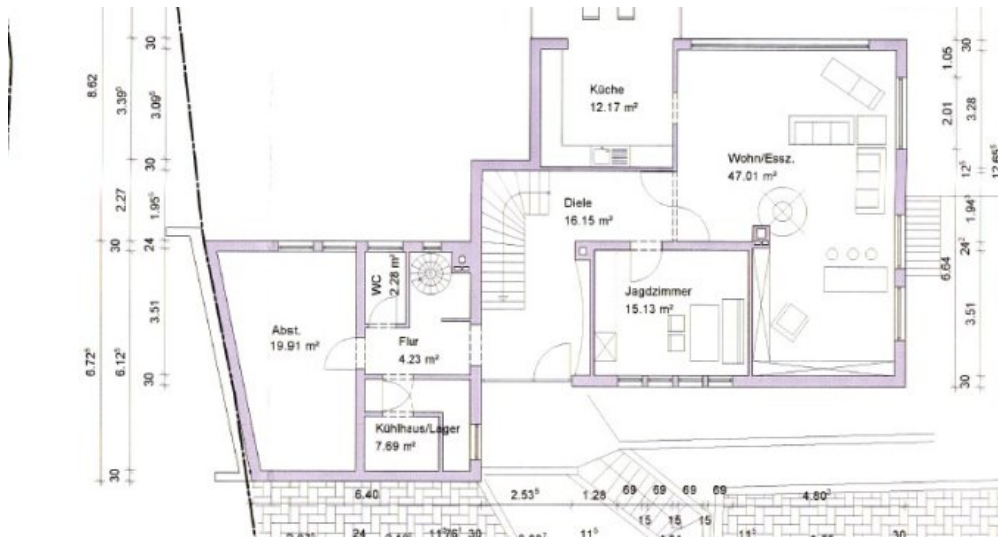
Gebäudeansicht



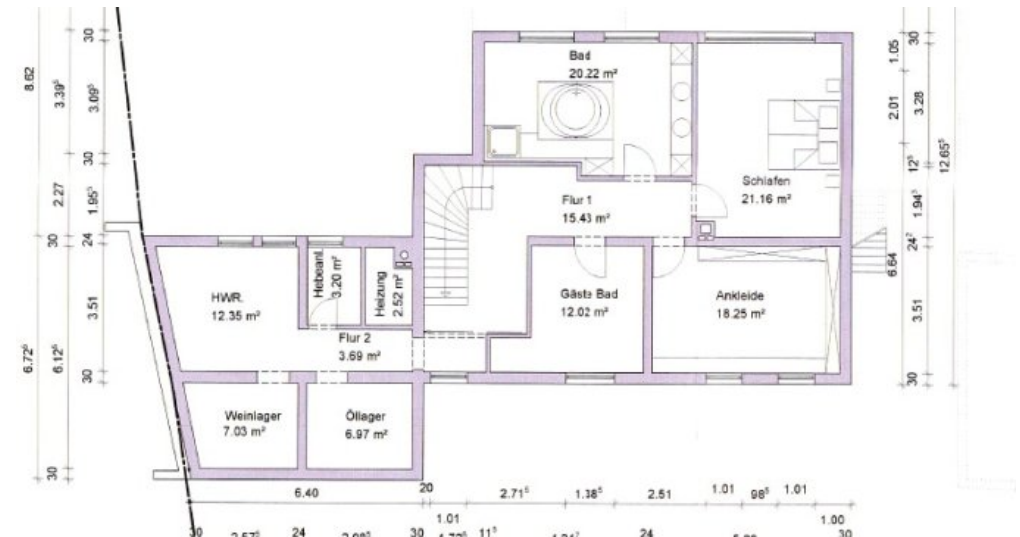
Ausblick



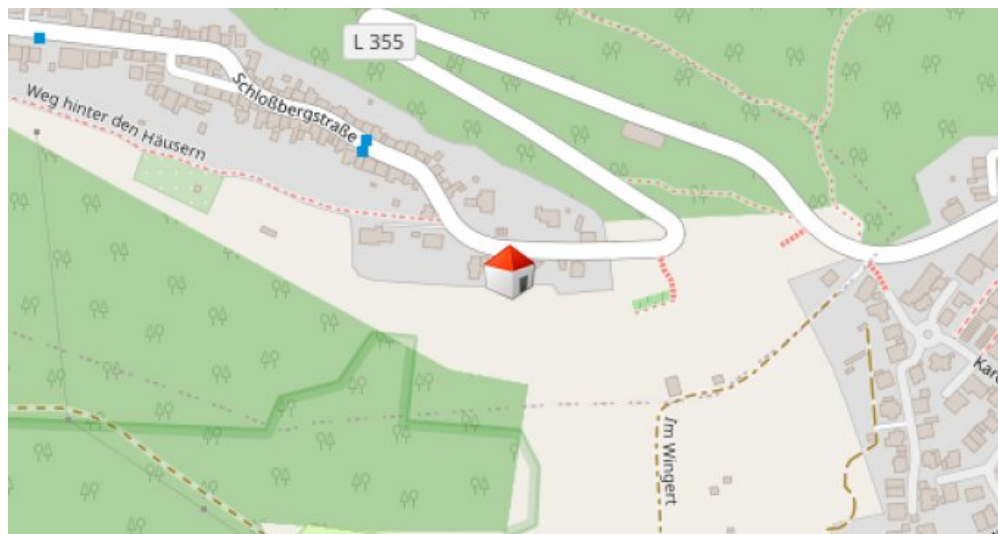
Grundriss Doppelgarage



Grundriss EG



Grundriss UG



Villa St. Barbara



## Anbieter

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

Zentrale  
E-Mail  
Webseite

0681 - 855 486  
[info@eichenlaub-dumont.de](mailto:info@eichenlaub-dumont.de)  
<https://www.eichenlaub-dumont.de>