Warum nur einen Pool, wenn man zwei haben kann?

Preise & Kosten

Käufercourtage	3.57%
Innencourtage	3.57%
Courtage	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	650.000 €
IST Periode	Monat

Objektbeschreibung

Wer hier wohnt, hat das Leben verstanden – Ihr privates Wohnparadies!
Dieses einzigartige Bungalow-Anwesen bietet Ihnen auf ca. 341 m² Wohnfläche, verteilt auf 12 Zimmer, ein außergewöhnliches Wohngefühl mit Weitblick ins unverbaubare Grün. Die mehr als großzügige Architektur, gepaart mit einer weitläufigen Grundstücksfläche von 3.181 m², schafft ein unvergleichliches Ambiente aus Ruhe, Weite und individuellem Gestaltungsspielraum.
Das Herzstück des Hauses bildet der wirklich große, offene Wohnbereich mit angeschlossenem Esszimmer & Küche, inklusive Blick in die Natur. Drei weitere großzügige Zimmer im EG bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Wohn- und Schlafbereich oder zur individuellen Gestaltung. Bad & Gäste WC, sowie ein großer, repräsentativer Empfangsbereich, runden den Eindruck ab.
Für Wellness-Liebhaber bleiben, nach einer kleinen Renovierung, keine Wünsche offen: Der Indoor-Pool lädt dann zu entspannten Schwimmrunden zu jeder Jahreszeit ein, während der Outdoor-Pool an warmen Sommertagen für Erfrischung sorgt.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	341 m²
Grundstücksfläche	3.181 m²
Anzahl Zimmer	12
Größe Balkon/Terrasse	43 m²
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1970
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung

Ergänzt wird der Traum durch eine mögliche private Sauna – der perfekte Ort für Erholung und Wohlbefinden. Momentan wird der Indoor Pool Bereich als Atelier genutzt. Hierzu wurde der Bereich in ein beheizbares, belüftetes und belichtetes Atelier mit wohnraumähnlicher Nutzung umgewandelt. Die Poolfläche ist dauerhaft statisch abgedeckt und wird als Arbeits- und Aufenthaltsbereich genutzt. Die Voraussetzungen der Wohnflächenverordnung (WoFIV) sind erfüllt.
Die 43 m² große Terrasse verbindet das Haus harmonisch mit der Natur und bietet viel Platz für gesellige Abende oder ruhige Stunden im Freien mit Fernblick. Die Doppelgarage mit eigenem Ausgang zur Terrasse sorgt für Komfort & ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge. Stellplätze vor der Garage sind auch vorhanden.
Das 1970 erbaute Anwesen weist Modernisierungsbedarf auf, bietet aber enormes Potenzial für eine Gestaltung nach Ihren Vorstellungen. Die separate Einliegerwohnung stellt eine besondere Ergänzung dar: Derzeit dient sie einem Künstler als kreativer Rückzugsort, wo inspirierende Werke entstehen.

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja

Mit der vorhandenen Einliegerwohnung ergeben sich zudem vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob für Gäste, Familienmitglieder oder als separate Mieteinheit, ausgestattet mit eigener Küche und vollausgestattenem Bad neueren Datums.
Hier vereinen sich Weite, Individualität und Natur zu einer außergewöhnlichen Immobilie. Lassen Sie sich inspirieren und verwandeln Sie dieses besondere Haus in Ihr persönliches Traumdomizil! Dieses Anwesen ist nicht einfach nur ein Haus, sondern eine Lebensentscheidung. Ein Ort für Menschen, die Wert auf Privatsphäre, Großzügigkeit und eine unvergleichliche Wohnqualität legen. Wer hier ankommt, wird bleiben wollen.

Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Endenergiebedarf	112.10
Baujahr lt. Energieausweis	1970
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizenzklasse	D
Primärenergieträger	OEL

Lage

Die Lage dieser Immobilie vereint Ruhe, Natur und beste Anbindung – eine seltene Kombination, die gehobenen Wohnkomfort mit Privatsphäre verbindet.
Dieses exklusive Anwesen befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen der Region. Umgeben von weitläufigem Grün und einem unverbaubaren Weitblick bietet das Grundstück einen idyllischen Rückzugsort, ohne dabei auf die Nähe zur Stadt zu verzichten. Hier genießt man absolute Ruhe in einer gehobenen Nachbarschaft und hat dennoch eine ausgezeichnete Infrastruktur direkt vor der Tür.
Heusweiler selbst verbindet charmantes Kleinstadtflair mit exzellenter Erreichbarkeit: Die Autobahnanbindung ist in wenigen Minuten erreichbar und sorgt für eine schnelle Verbindung nach Saarbrücken und in andere Städte des Saarlands. Einkaufsmöglichkeiten, hochwertige Gastronomie sowie erstklassige Schulen und medizinische Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe.
Die direkte Umgebung lädt zu entspannten Spaziergängen, Radtouren oder sportlichen Aktivitäten im Grünen ein.

Ein Standort, der Ruhe, Exklusivität und eine hervorragende Lebensqualität bietet – ideal für alle, die Wert auf ein stilvolles Zuhause in einer Top-Lage legen..

Ausstattung

Baujahr 1970
ca. 341 m² Wohnfläche auf 2 Etagen
12 Zimmer verteilt auf EG und Einliegerwohnung
Indoor Pool
Sauna möglich
Outdoor Pool
43 m² Terrasse mit Weitblick
3181 m² Garten & Grund
Doppelgarage
Stellplätze vor Garage und auf Strasse
Weitere Parkmöglichkeiten gegenüber
Große Einliegerwohnung mit Küche und Bad
Ölheizung 1992
Dieses Haus wartet darauf, Sie und Ihre Liebsten willkommen zu heißen!.

Sonstiges

Gerne stellen wir Ihnen das Objekt im Zuge einer Besichtigung vor. Sämtliche Angaben zu diesem Objekt dienen einer ersten Information.
Das Exposé zu diesem Angebot und die darin gemachten Angaben in Wort und Bild und Werten stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar.
Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte.
CENTURY 21 Homes & Castles übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben.
Die Aufteilung entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrissskizzen (unverbindliche Illustration).
Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach besten Wissen und Gewissen.
Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen
Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis.
Mit Ihrer Erstkontaktaufnahme erhalten Sie von uns auch die Information zu Ihrem
gesetzlichen Widerrufsrecht.

Wohnzimmer von der anderen Seite

Blick vom Wohnzimmer in das große Esszimmer

Esszimmer von der anderen Seite. Rechts geht´s in die Küche

Küche mit Essplatz

Garderobe vor Gäste WC

Gäste WC

Bad mit Dusche & Wanne

Gästezimmer im EG

Schlafzimmer EG

Homeoffice oder Kinderzimmer im EG

Rückansicht des Anwesens

Aussen Visualisierung

Weitblick in die Natur

Großer Garten

Aussen Visualisierung

Indoor Pool Visualisiert (Momentan abgedeckt)

Indoor Pool Visualisiert (Momentan abgedeckt)

Gym Einliegerwohnung Visualisiert

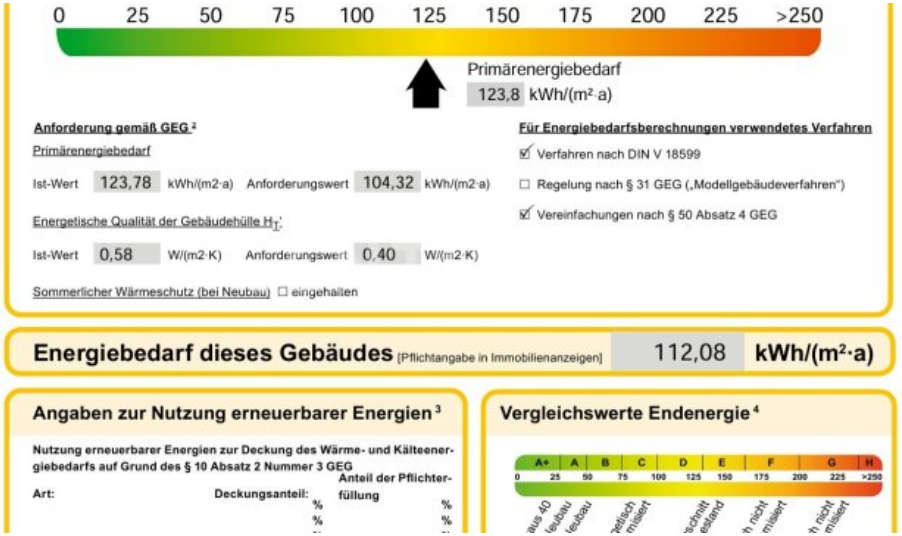
Gym Einliegerwohnug Visualisiert

Umkleide/Sauna Visualisierung vor dem Schwimmbad

Visualisierung Umkleide/Sauna aus der anderen Richtung

Vorraum Einliegerwohnung Visualisiert

Vorraum Einliegerwohnung visualisiert



0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Primärenergiebedarf 123,8 kWh/(m²·a)

Anforderung gemäß GEG[2]

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 123,78 kWh/(m2·a) Anforderungswert 104,32 kWh/(m2·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert 0,58 W/(m2·K) Anforderungswert 0,40 W/(m2·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☑ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren")

☑ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Energiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 112,08 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien[3]

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art: Deckungsanteil: Anteil der Pflichterfüllung

Vergleichswerte Endenergie[4]

A+ A B C D E F G H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Energieausweis

Herr Alexander Beyrodt ist Ihr Ansprechpartner

Anbieter

CENTURY21
Hafenstraße 5
66111 Saarbrücken

Zentrale	0170-3220979
E-Mail	christian.ammann@goodliving.ch