

Exklusives Anwesen mit Einliegerwohnung, Garten und Schwimmbhalle – Wohnen auf höchstem Niveau

Preise & Kosten

Käufercourtage	2,975 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	Kaufpreis auf Anfrage
Anzahl Freiplatz	2
Anzahl Garage	4



Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Anwesen, im Jahr 1999 in massiver Bauweise errichtet, vereint auf eindrucksvolle Weise Großzügigkeit, Komfort und architektonische Qualität. Mit einer Wohnfläche von ca. 325 m² auf einem detailverliebt gestalteten Grundstück bietet es ein Zuhause, das sowohl durch seine Ausstattung als auch durch seine Atmosphäre überzeugt. Die Immobilie befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand und erfüllt höchste Ansprüche an ein stilvolles, luxuriöses Wohnen.

Raumaufteilung – durchdacht, großzügig, lichtdurchflutet
 Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein Eingangsbereich, der Sie stilvoll in die verschiedenen Wohnräume führt. Herzstück des Erdgeschosses ist das große Wohn- und Esszimmer, das durch seine offene Gestaltung und seine bodentiefen Fensterfronten ein außergewöhnlich einladendes Ambiente schafft. Von hier aus gelangen Sie unmittelbar auf die großzügige Terrasse sowie in den liebevoll angelegten Garten.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	325 m ²
Grundstücksfläche	1.308 m ²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl separate WCs	1
Anzahl Stellplätze	6
Einliegerwohnung	Ja
Anzahl Balkone	2
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1999
Zustand des Objektes	Gepflegt



Die offene Wohnküche mit hochwertiger Vollholzeinbauküche, zentraler Kochinsel und angrenzendem Vorratsraum bietet beste Voraussetzungen für gemeinsames Kochen und Genießen auf gehobenem Niveau. Ein Gäste-WC sowie ein funktionaler Abstellraum runden diese Ebene ab. Im Dachgeschoss setzt sich der großzügige Charakter der Immobilie fort: Eine offene Galerie verbindet die Räume miteinander und verleiht dem Obergeschoss eine luftige und repräsentative Wirkung. Das Hauptschlafzimmer verfügt über einen eigenen Ankleidebereich sowie ein stilvolles Bad en suite mit hochwertigen Materialien. Ein angrenzender Balkon bietet einen malerischen Ausblick und lädt zum Verweilen ein. Zwei weitere Zimmer können flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Ein zweites Badezimmer sowie ein praktischer Abstellraum sorgen für zusätzlichen Komfort. Das Untergeschoss dieser Immobilie bietet ein hohes Maß an Flexibilität. Dank eines separaten Eingangs eignet es sich ideal als Einliegerwohnung, Gästebereich oder zur Nutzung als Homeoffice.

Ausstattung

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



Dieser ist mit einem Hauswirtschaftsraum kombiniert, ergänzt durch einen Technik- und Heizungsraum sowie zusätzliche Lagerflächen. Eine große Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus und zwei Außenstellplätze bieten komfortable Parkmöglichkeiten für mehrere Fahrzeuge.

Außenanlage – Privates Gartenparadies mit Wasser- und Wellnesswelt

Der traumhaft angelegte Garten ist nach Südwesten ausgerichtet und überzeugt mit einem ausgewogenen Zusammenspiel aus Natur, Struktur und Atmosphäre. Die Bepflanzung ist liebevoll geplant und gepflegt, den Mittelpunkt bildet eine Teichanlage mit Wasserfall – ein Ort der Ruhe, der besonders Naturliebhaber begeistert. Verschiedene Terrassenflächen und Rückzugsorte laden dazu ein, den Außenbereich zu jeder Tageszeit zu genießen.

Ein absolutes Highlight des Anwesens ist die luxuriöse, beheizbare Paradiiso-Schwimmhalle aus dem Jahr 2021 mit einer Wasserfläche von 5 x 10 m. Sie ist per Fernbedienung vollständig aufschiebbar und bietet somit ganzjährig wetterunabhängigen Badespaß.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2035-04-29
Endenergiebedarf	166.50
Baujahr lt. Energieausweis	1999
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	F
Primärenergieträger	OEL



Ausstattung – Hochwertig, gepflegt, durchdacht

Diese Immobilie zeichnet sich durch eine Vielzahl an hochwertigen Ausstattungsdetails aus, die sowohl den Wohnkomfort als auch die technische Qualität unterstreichen.

Weitere beispielhafte Details:

- Hochwertige doppelt verglaste Holzfenster mit aufklappbaren Sprossen
- Elektrisch zu öffnende Galeriefenster für optimale Belüftung
- Dachdeckung aus langlebigem Naturschiefer
- Angenehmes Raumklima durch eine installierte Klimaanlage
- Edle Bodenbeläge aus Granit, Fliesen und hochwertigem Echtholzparkett
- Umfangreiche Sicherheitsausstattung mit fernüberwachter Alarmanlage.



Lage

Siersburg zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Landkreis Saarlouis und vereint landschaftliche Schönheit mit einer hervorragenden Infrastruktur. Eingebettet in das idyllische Niedtal, bietet der Ort eine Mischung aus Natur, Geschichte und Lebensqualität – ideale Voraussetzungen für ein exklusives Wohnerlebnis. Die verkehrstechnische Anbindung ist ausgezeichnet: Über die nahegelegene Autobahn A8 erreichen Sie schnell die regionalen Zentren Saarlouis und Saarbrücken, während Luxemburg und Trier ebenfalls gut erreichbar sind. Der örtliche Bahnhof mit direkter Anbindung an das regionale Schienennetz sorgt zusätzlich für eine bequeme Mobilität. Siersburg fungiert innerhalb der Gemeinde als zentraler Versorgungsstandort. Neben einer Grundschule und mehreren Kindertagesstätten sind Ärzte, Apotheken sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden. Ein breites Einzelhandelsangebot, darunter ein moderner Supermarkt und diverse Fachgeschäfte, gewährleistet eine hohe Lebensqualität.



Die Umgebung lädt mit zahlreichen Wander- und Radwegen, den Wäldern sowie dem Naherholungsgebiet an der Nied zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Ein Highlight ist die historische Burgruine Siersburg, die nicht nur als Wahrzeichen des Ortes gilt, sondern auch regelmäßig kulturelle Veranstaltungen wie Burgfeste beherbergt. Durch die Lage im wirtschaftlich bedeutenden Saar-Lor-Lux-Raum ist Siersburg zudem für Pendler und Geschäftsleute ein interessanter Wohnort. Die Nähe zu internationalen Verkehrswegen und die stabile wirtschaftliche Struktur der Region erhöhen die Attraktivität dieser Lage zusätzlich..



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, per E-Mail oder auch unter der Telefonnummer 06831 / 50 845 18.

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. Alle Angaben stammen vom Verkäufer. Die Firma Schäfer Immobilien übernimmt daher keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Insbesondere die Angaben zur Wohnfläche, zur Nutzfläche und zur Aufteilung der Wohn-/Nutzfläche sind von uns nicht durch ein eigenes Aufmaß oder eine Wohnflächenberechnung kontrolliert worden. Die Angaben zum Baujahr sind nicht durch eine Einsicht in die Bauakte überprüft worden. Das Angebot ist freibleibend. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten..



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28

Anbieter

Schäfer Immobilien
Bibelstraße 2
66740 Saarlouis

Zentrale

06831-5084518

Fax

06831-5084520

E-Mail

info@schaeferimmosaar.de

Webseite

www.schaeferimmo.de