Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Charmantes und saniertes Bauernhaus mit separater Wohnung und Garten in Saarlouis OT zu verkaufen

Preise & Kosten

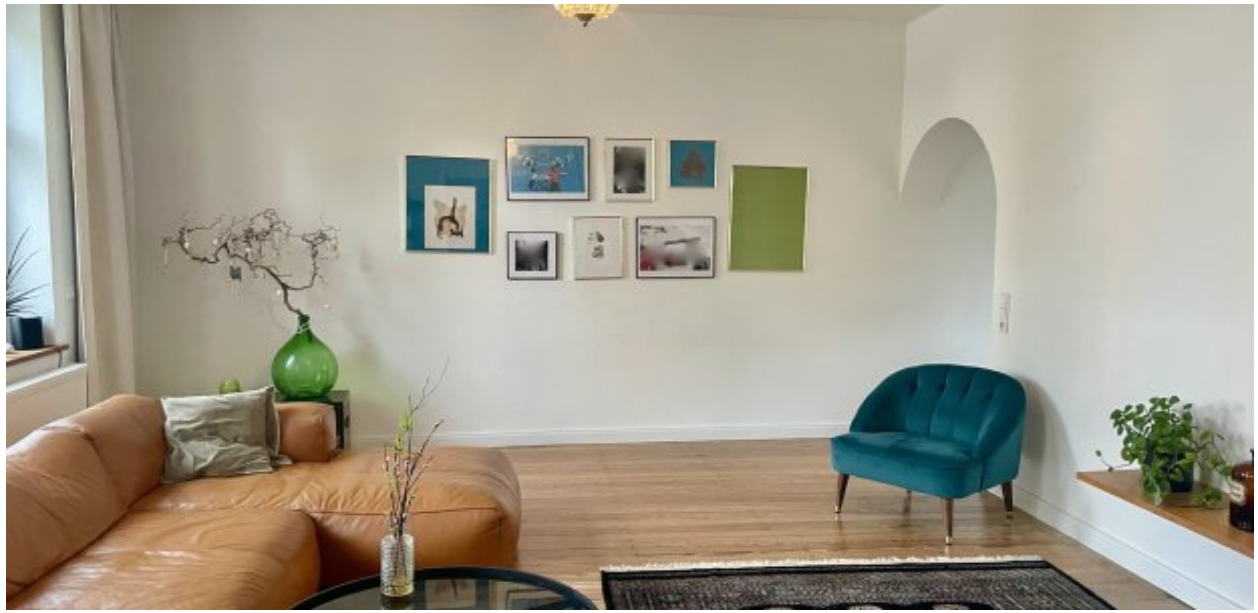
Käufercourtage	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	599.000 €
Anzahl Freiplatz	5

Objektbeschreibung

Dieses aufwendig sanierte Bauernhaus aus der Zeit um 1895 überzeugt durch seine einzigartige Verbindung aus historischem Flair und moderner Wohnkultur. Nach einer umfassenden und professionellen Kernsanierung im Jahr 2015 präsentiert sich das Anwesen heute als stilvolle und äußerst vielseitig nutzbare Immobilie auf einem ca. 730 m² großen Grundstück in begehrter Lage. Mit rund 270 m² Wohnfläche und zusätzlichen Ausbaureserven bietet das Haus flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für große Familien, generationenübergreifendes Wohnen, Arbeiten im eigenen Zuhause oder auch zur Kapitalanlage.
Die Hauptwohneinheit erstreckt sich über drei Etagen mit insgesamt ca. 190 m² Wohnfläche. Das Erdgeschoss empfängt mit einem großzügigen Wohnbereich, einem separaten Esszimmer und einer modernen Küche, die mit einer hochwertigen Schüller-Einbauküche und Geräten von Neff ausgestattet ist. Im Zwischengeschoss befinden sich ein Gäste-WC sowie ein Hauswirtschaftsraum.

Angaben zur Immobilie

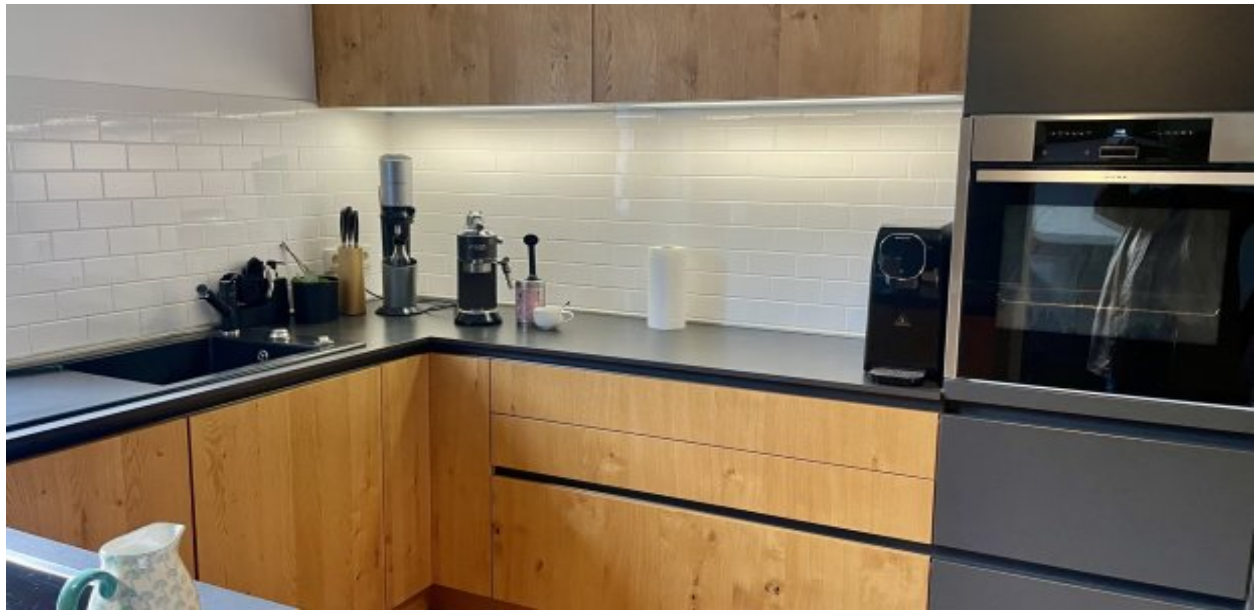
Wohnfläche	270 m²
Grundstücksfläche	730 m²
Anzahl Zimmer	10
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl Stellplätze	5
Einliegerwohnung	Ja
Anzahl Terrassen	2
Baujahr	1895
Zustand des Objektes	Gepflegt



Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zwei zusätzliche Zimmer mit großzügigem Vorraum, welche sich perfekt für Büro, Hobbys oder als eigener Rückzugsbereich eignen.
Die ebenerdige, barrierefreie Einliegerwohnung umfasst ca. 80 m² Wohnfläche und bietet ebenfalls ein hochwertiges Ausstattungsniveau. Sie verfügt über einen hellen Wohn- und Essbereich mit offener Nolte-Küche und Neff-Geräten, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer (z. B. für Gäste oder als Arbeitszimmer), ein modernes Duschbad sowie einen Abstellraum. Ein separater Eingang sowie eigene Versorgungszähler gewährleisten eine unabhängige Nutzung dieser Einheit. Die Ausstattung mit edlem Parkettboden und geschmackvollen Materialien unterstreicht den hohen Wohnkomfort.
Über der Einliegerwohnung befindet sich eine große, noch nicht ausgebaute Fläche mit vielfältigem Potenzial. Entsprechende Architektenpläne für die Realisierung einer großzügigen Loftwohnung oder eines modernen Bürobereichs sind bereits vorhanden.

Ausstattung

Heizungsart	Fernheizung
Unterkellert	Ja
Bauweise	Massiv
Gäste-WC	Ja



Ein außergewöhnliches Detail stellt der große Kellerbereich dar, in dem sich ein Bunker aus dem Zweiten Weltkrieg befindet – ein historisches Relikt mit zusätzlichem Lager- oder Nutzungspotenzial.
Im Rahmen der Sanierung im Jahr 2015 wurde das Gebäude technisch und optisch vollständig aufgewertet: Erneuert wurden sämtliche Fenster, Haus- und Innentüren, die Dacheindeckung, Heizkörper sowie alle Leitungen für Strom, Wasser und Heizung. Auch die Fassade wurde fachgerecht neu verputzt. Innen wurden massive Holztreppen sowie hochwertig aufgearbeitete Holzböden erhalten. In den Hauptbädern sorgt eine Fußbodenheizung für angenehmen Komfort. Beheizt wird das gesamte Objekt nachhaltig und effizient über Fernwärme.
Der Garten wurde mit viel Liebe zum Detail von einem Landschaftsarchitekten gestaltet. Er bietet eine gelungene Mischung aus verschiedenen Bäumen, Sträuchern, Blumenbeeten und Hochbeeten. Ein Gartenhaus, eine Außendusche, zwei großzügige Terrassen sowie separate Stellflächen für Fahrräder und Mülltonnen machen das Außenareal zu einem Highlight.

Energieausweis

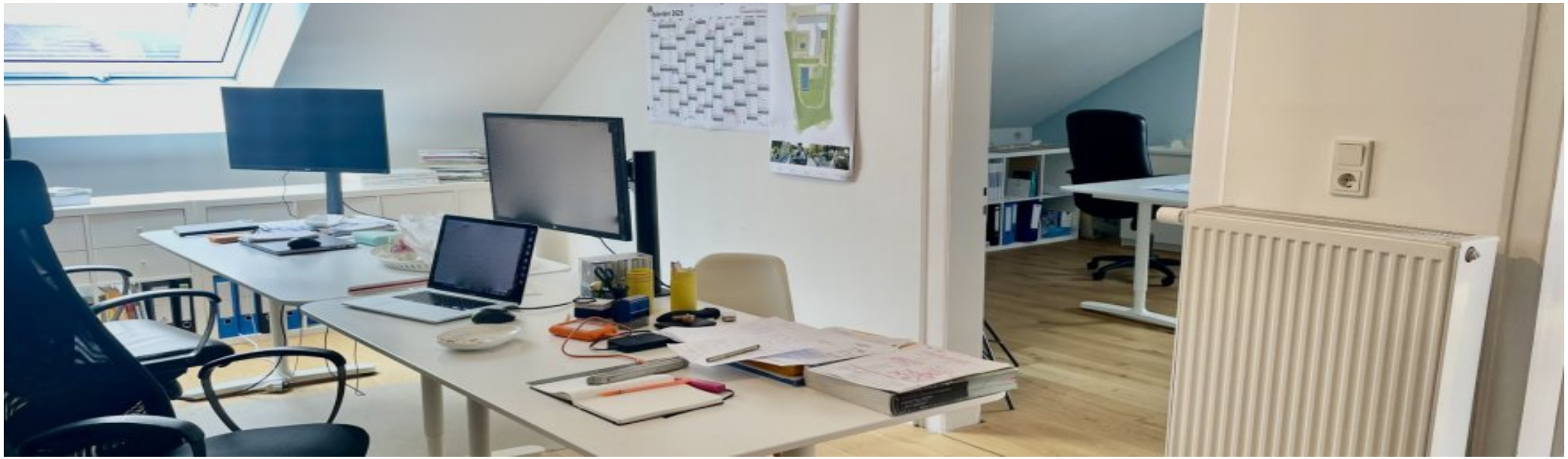
Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2035-05-08
Energieverbrauchskennwert	104.6kWh/m²a
Baujahr lt. Energieausweis	1895
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizenzklasse	D
Primärenergieträger	FERN

Diese Immobilie ist eine besondere Gelegenheit für alle, die das Besondere suchen: großzügige Flächen, historische Substanz, hochwertige Ausstattung und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten in einem liebevoll sanierten Ensemble.
Weitere aktuelle Angebote finden Sie auf unserer Webseite:
www.schäferimmo.de.

Lage

Lisdorf ist ein Stadtteil der Kreisstadt Saarlouis und zeichnet sich durch seine großzügige Fläche, ruhige Wohnlagen und eine ausgewogene Mischung aus ländlicher Atmosphäre und moderner Infrastruktur aus.
Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Durch die Bundesstraßen B 269 und B 51 sowie die Autobahn A 620 sind sowohl das Stadtzentrum von Saarlouis als auch die angrenzenden Regionen, einschließlich Frankreich und Luxemburg, schnell erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, was Lisdorf zu einem attraktiven Wohnort für Berufspendler macht.
Die Infrastruktur bietet alles für den täglichen Bedarf. Vor Ort befinden sich Supermärkte, kleinere Geschäfte, gastronomische Einrichtungen sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten. Zusätzliche Angebote, etwa im Gesundheits- und Freizeitbereich, sind in der nur wenige Minuten entfernten Innenstadt von Saarlouis verfügbar.
Ein bedeutender Standortvorteil ist die Nähe zum Industriegebiet „Lisdorfer Berg“.

Lisdorf ist zudem von viel Grün umgeben. Besonders hervorzuheben ist die Lisdorfer Aue, ein fruchtbares Gebiet entlang der Saar, das sowohl landwirtschaftlich genutzt wird als auch Raum für Naherholung bietet. Spazierwege, Radstrecken und die offene Landschaft machen den Stadtteil besonders für Naturliebhaber attraktiv..



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: 3,57 % 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) 3,57 % 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

Anbieter

Schäfer Immobilien
Bibelstraße 2
66740 Saarlouis

Zentrale	06831-5084518
Fax	06831-5084520
E-Mail	info@schaeferimmosaar.de
Webseite	www.schäferimmo.de