

Luxus trifft Weitblick–Großzügiges Anwesen mit Einliegerwohnung, Pool & Wellnessbereich zu verkaufen

Preise & Kosten

Käufercourtage	2,975 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	839.000 €
Freiplätze	1
Garagen	2



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Oberfelsberg - einem Ort, an dem Ruhe, Raum und Raffinesse aufeinandertreffen. Dieses außergewöhnliche Anwesen wurde 2001 erbaut, 2022 umfassend modernisiert und bietet heute ein luxuriöses Wohngefühl auf ca. 430 m² Wohnfläche - eingebettet in ein traumhaftes, ca. 4.400 m² großes Grundstück mit Panoramablick über das Saartal.

Ob als Mehrgenerationenhaus, großzügiger Familienwohnsitz oder stilvolle Kombination aus Leben und Arbeiten - hier erwarten Sie Wohnwelten, die Individualität und Komfort in einzigartiger Weise vereinen.

Highlights auf einen Blick:

- Sonnige, unverbaubare Hanglage mit Weitblick über das Saartal
 - Separate Einliegerwohnung mit eigenem Eingang - ideal für Gäste, Familie oder zur Vermietung
 - Großzügiger Wellnessbereich mit Sauna, Sonnenbank & Whirlpool
 - Exklusives Bad en Suite, klimatisierte Räume & edle Alufenster
 - Professionell gepflegter Garten mit Gartenhaus, Pool und mehreren Terrassen
 - Zwei hochwertige Einbauküchen, Galerie-Bereich, Kachelofen & viel Stauraum
 - Moderne Ausstattung: Alarmanlage, Solaranlage, Wallbox, Doppelgarage mit direktem Zugang ins Haus
- Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Repräsentativer Eingangsbereich
- Lichtdurchflutetes Wohn-/Esszimmer mit Schiebe-Panoramafenstern & Kachelofen
- Küche mit hochwertiger Einbauküche & Gartenzugang
- Elternschlafzimmer mit Bad en Suite (Whirlpool & Dusche)
- Kinder-/Gästezimmer mit Ankleide & eigenem Bad

Obergeschoss:

- Offene Galerie - ideal als Arbeitsbereich, Bibliothek oder Atelier

Untergeschoss:

- Separate Einliegerwohnung mit Küche & Bad
- Wellnessbereich mit Sauna & Sonnenbank
- Hobbyraum, Hauswirtschaftsbereich, Zugang zur Garage

Besonders erwähnenswert:

- Die Immobilie wurde 2022 umfassend renoviert - bezugsfertig ohne weiteren Aufwand
- Durch die Einliegerwohnung ergeben sich attraktive Mieteinnahmen oder flexible Nutzungsmöglichkeiten

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	430 m ²
Grundstücksfläche	4.400 m ²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl separate WCs	1
Stellplätze	3
Einliegerwohnung	Ja
Anzahl Balkone	2
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	2001
Zustand des Objektes	Gepflegt



de.

Ausstattung

Kamin	Ja
heizungsart	Fussbodenheizung
befuerung	Öl
Sauna	Ja
Unterkellert	Ja
Bauweise	Massiv
Dachboden	Ja
Gäste-WC	Ja



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.

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



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. 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..



7



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
Fax
E-Mail
Webseite

06831-5084518
06831-5084520
info@schaeferimmosaar.de
www.schaeferimmo.de