

Großzügiges Ein-/Zweifamilienhaus mit traumhaftem Fernblick und großem Grundstück

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,75% zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt.
Courtage	Die Höhe unserer Courtage richtet sich nach den ab 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 2,75% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	269.000 €



Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:

- + Freistehendes Ein- bis Zweifamilienhaus mit ca. 197,7 m² Wohnfläche
- + Großes Grundstück mit ca. 783 m² – inkl. idylischem Garten und potenziellem Baulandanteil (260 m²)
- + Beeindruckender Fernblick auf die umliegende Landschaft
- + Obergeschoss flexibel nutzbar: klassischer Schlafbereich oder separate Wohneinheit (Anschlüsse vorhanden)

- + Großzügige Doppelgarage – Aufstockung denkbar
- + Vollständig unterkellert – Potenzial für Einliegerwohnung
- + Ruhige Wohnlage, hervorragende Anbindung, charmantes Umfeld

Suchen Sie ein großzügiges und vielseitig nutzbares Haus mit beeindruckender Wohnfläche, weitläufigem Grundstück und traumhaftem Fernblick? Dieses freistehende Ein- bis Zweifamilienhaus in Überherrn-Berus bietet eine seltene Kombination aus Größe, Lage und Entwicklungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenkonzepte, Kapitalanleger oder Käufer, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	197,70 m²
Nutzfläche	158,05 m²
Gesamtfläche	355,75 m²
Grundstücksfläche	783 m²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	3
Stellplätze	2
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1954
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Letzte Modernisierungen	2023



Hier erwarten Sie ein offener Wohn- und Essbereich, eine große Küche, ein Büro sowie ein Badezimmer. Die großen Fensterflächen sorgen für viel Licht und geben immer wieder den beeindruckenden Fernblick frei – eines der größten Highlights dieser Immobilie.

Eine Etage unterhalb befindet sich das Kellergeschoss, das vollständig unterkellert ist und mit Heizraum, Waschraum, mehreren Lagerräumen und einem großzügigen Allzweckbereich viel Nutzfläche bietet. Aufgrund der vorhandenen Raumstruktur ist hier sogar die Schaffung einer Einliegerwohnung denkbar. Das Obergeschoss, welches über die Innentreppe vom Erdgeschoss aus erreicht wird, eignet sich perfekt als klassischer Schlafbereich eines Einfamilienhauses. Dank vorhandener Anschlüsse kann es aber ebenso gut als separate Wohneinheit genutzt werden – ideal für Mehrgenerationen, ältere Kinder, Homeoffice oder Vermietung. Auch in dieser Etage genießen Sie einen hervorragenden Fernblick, der das Wohnerlebnis maßgeblich prägt.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Boden	Fliesen, Dielen
befeurung	Öl
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



260 m² große, bebaubare Grundstücksanteil, der derzeit als großzügiger Garten genutzt wird. Dieser Bereich bietet nicht nur viel Freiraum im Grünen, sondern eröffnet zugleich attraktive Perspektiven für die Zukunft. Der Grundstücksteil kann separat genutzt oder veräußert werden und eignet sich damit sowohl für Eigennutzer mit Weitblick als auch für Käufer, die Wert auf Flexibilität und Entwicklungspotenzial legen.

Dieses Haus überzeugt durch seine Größe, seine flexible Nutzung und die außergewöhnliche Lage mit beeindruckendem Fernblick, der aus nahezu jeder Wohnebene sichtbar wird. Die Möglichkeit, das Obergeschoss als separaten Wohnbereich zu nutzen, kombiniert mit dem Potenzial im Kellergeschoss, bietet seltene Flexibilität. Ob eine große Familie, Mehrgenerationenwohnen, Wohnen & Arbeiten oder zukünftige Wertsteigerung durch Erweiterungen – diese Immobilie eröffnet vielfältige Perspektiven in einer ruhigen und dennoch hervorragend angebundenen Lage von Überherrn-Berus.



Lage

Allgemein:

Überherrn-Berus ist ein malerischer Ortsteil der Gemeinde Überherrn im Landkreis Saarlouis und gehört zur Metropolregion Saar-Lor-Lux. Bekannt für seine ruhige Wohnlage, die historische Siedlungsstruktur und die unmittelbare Nähe zur französischen Grenze bietet Berus ein besonderes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität. Die idyllische Umgebung, gepflegte Wohngebiete und ein stark ausgeprägtes Gemeinschaftsgefühl machen den Ortsteil attraktiv für Familien, Berufspendler und naturverbundene Bewohner.

Infrastruktur:

Die Verkehrsanbindung ist gut: Über die Bundesstraße B269 und die Autobahnen A620 und A8 sind Saarlouis, Saarbrücken und das französische Forbach schnell erreichbar. Ein regionales Busnetz verbindet Berus zuverlässig mit den umliegenden Gemeinden und Zentren. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Banken, Restaurants und Apotheken befinden sich im ca. 5 Minuten entfernten Überherrn sowie im nahen Creutzwald (Frankreich), sodass alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs gut erreichbar sind.



Weiterführende Schulen befinden sich in Saarlouis, Dillingen und Wadgassen. Die Region profitiert wirtschaftlich von der Nähe zu Frankreich sowie mehreren Industrie- und Gewerbestandorten in Überherrn, Saarlouis und Homburg. Zahlreiche mittelständische Unternehmen sowie internationale Arbeitgeber in der Grenzregion bieten stabile Arbeitsmöglichkeiten.

Sport und Freizeit:

Berus ist bekannt für seine landschaftlich reizvolle Umgebung: Wanderwege, Aussichtspunkte wie der bekannte „Europadenkmal“-Bereich sowie Radwege durch Felder und Wälder laden zu Erholung und Naturerlebnissen ein. Sportvereine, Reitmöglichkeiten, Tennisplätze und vielfältige Freizeitangebote in Überherrn und Saarlouis runden das Angebot ab. Auch das nahegelegene Frankreich bietet zusätzliche kulturelle und gastronomische Highlights.

Medizinische Versorgung:

Die medizinische Versorgung ist gut: In Überherrn und den umliegenden Orten gibt es mehrere Haus- und Facharztpraxen sowie Apotheken.





Ausstattung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Aussagen der Eigentümer und wurden tlw. geschätzt. Für die Richtigkeit der Angaben wird weder von dem Eigentümer noch von der Firma Kessel & Naumann Immobilien Haftung übernommen.

Elektrik: Größtenteils 1970 (geschätzt), 1990 Anbau

Heizung: 1997 (Ölheizung). Der Öltank umfasst 5000 Liter, ist ein Außentank und wurde diesen Sommer neu vom TÜV für 10 Jahre zugelassen.

Fenster: 1980 (Holzfenster), 1990 (Alufenster Anbau)

Bäder: EG: ca. 1985, 2023 (Dusche & Verkleidung) / OG: 1990-1992 / KG: 1990-1992

Dach: 1998

Wasserleitungen: Im Zuge der Badsanierungen

Sonstiges: 1990-1992 (Dämmung der Front).



Sonstiges



EG Wohn- / Esszimmer



EG Wohn- / Esszimmer



EG Küche



EG Küche



EG Bad



EG Bad



OG Flur



OG Zimmer 1



OG Zimmer 2



OG Zimmer 3



OG Zimmer 3



OG Zimmer 4



OG Bad



OG Loggia



OG Loggia



KG Bad



Garten



Garten



Seitenansicht



Seitenansicht



Seitenansicht / Doppelgarage



Doppelgarage



Rückansicht



Rückansicht

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale
E-Mail
Webseite

068069140780
Martina.Rathje@kessel-naumann.de
<https://kessel-naumann.de>