

Großzügiges Architektenhaus mit Einliegerwohnung und Weitblick über das Saartal zu verkaufen

Preise & Kosten

Käufercourtage	2,975 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	799.000 €
Freiplätze	1
Garagen	2



Objektbeschreibung

Dieses großzügige Architektenhaus in Oberfelsberg, Nähe Saarlouis, bietet einen 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 ca. 4.400 m² großes Grundstück mit Weitblick über das Saartal.

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

Highlights:

- 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 und klimatisierte Räume
- 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:

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein repräsentativer Eingangsbereich, der einen stilvollen ersten Eindruck vermittelt.

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



Die angrenzende Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet zudem einen direkten Zugang zum Garten. Ebenfalls auf dieser Ebene befindet sich das Elternschlafzimmer mit einem komfortablen Bad en Suite, in welchem sich ein Whirlpool und eine Dusche befinden. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein weiteres Kinder- oder Gästezimmer, das über eine praktische Ankleide sowie ein eigenes Bad verfügt. Von der Garage besteht ein direkter Zugang in das Erdgeschoss.

Das Dachgeschoss bietet eine offene Galerie, die sich ideal als Arbeits- oder Lesebereich nutzen lässt und dem Haus zusätzliche Großzügigkeit verleiht. Hier kann ein weiterer Balkon genutzt werden, von welchem man die Aussicht noch besser genießen kann.

Im Untergeschoss stehen weitere vielseitig nutzbare Räume zur Verfügung. Hier befindet sich eine separate Einliegerwohnung mit eigener Küche und Bad, die sich hervorragend für Gäste, Familienangehörige oder auch zur Vermietung eignet. Darüber hinaus lädt ein Wellnessbereich mit Sauna und Sonnenbank zum Entspannen ein.

Ausstattung

Kamin	Ja
heizungsart	Zentralheizung, Fussbodenheizung
befeuerung	Öl
Sauna	Ja
Unterkellert	Ja
Bauweise	Massiv
Dachboden	Ja
Gäste-WC	Ja



Besonders erwähnenswert:

- Die Immobilie wurde 2022 umfassend renoviert - bezugsfertig ohne weiteren Aufwand

- Durch die Einliegerwohnung ergeben sich attraktive Mieteinnahmen oder flexible Nutzungsmöglichkeiten

- Ruhige Lage, dennoch gute Anbindung nach Saarlouis, Saarbrücken & Luxemburg - ideal für Berufspendler oder Grenzgänger

Weitere aktuelle Angebote finden Sie auf unserer Webseite:

www.schaeferimmosaar.de.

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



Lage

Diese Immobilie befindet sich in Felsberg, einem Ortsteil der Gemeinde Überherrn im Landkreis Saarlouis.

Felsberg verfügt über eine gute 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. Die Innenstadt von Saarlouis kann ebenfalls in weniger als 10 min mit dem Auto erreicht werden.

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 vorzufinden.

Die bedeutende Sehenswürdigkeit in Felsberg ist die sogenannte "Teufelsburg", von der man einen genauso schönen Fernblick genießen kann, wie von dieser exklusiven Immobilie selbst.



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.

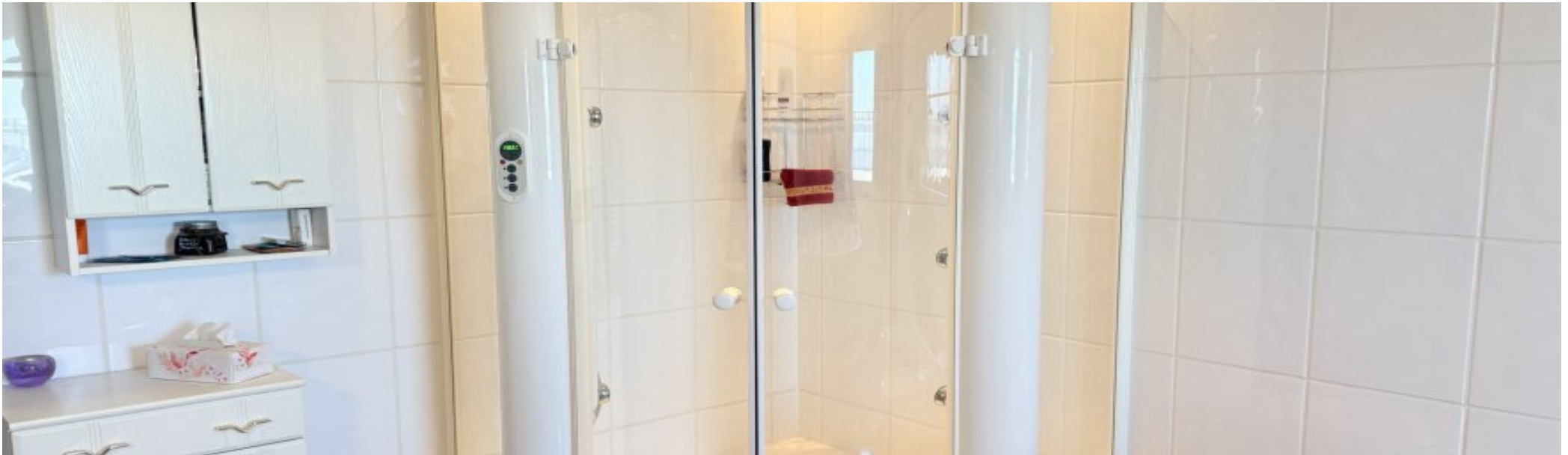
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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..



EG



EG



EG



EG



EG



EG



DG



DG



UG



UG



UG



UG



UG



UG



UG



seitlicher Zugang Einliegerwohnung



Zugang Gartenbereich



hintere Ansicht



Überblick Grundstück



Doppelgarage

Anbieter

Schäfer Immobilien
Bibelstraße 2
66740 Saarlouis

Zentrale

06831-5084518

Fax

06831-5084520

E-Mail

info@schaeferimmosaar.de

Webseite

www.schaeferimmo.de