

## Erstbezug - Moderne Neubauwohnung mit Gartennutzung in Überherrn-Felsberg zu vermieten

### Preise & Kosten

|                                       |         |
|---------------------------------------|---------|
| Kaltmiete                             | 809 €   |
| Warmmiete                             | 974 €   |
| Nebenkosten                           | 140 €   |
| Heizkosten in der Warmmiete enthalten | Ja      |
| Kaution                               | 1.618 € |
| Stellplatzmiete Freiplatz             | 25 €    |
| Freiplätze                            | 1       |
| Kaution Freitext                      | 2 MM    |
| Gesamtbelastung (brutto)              | 974 €   |



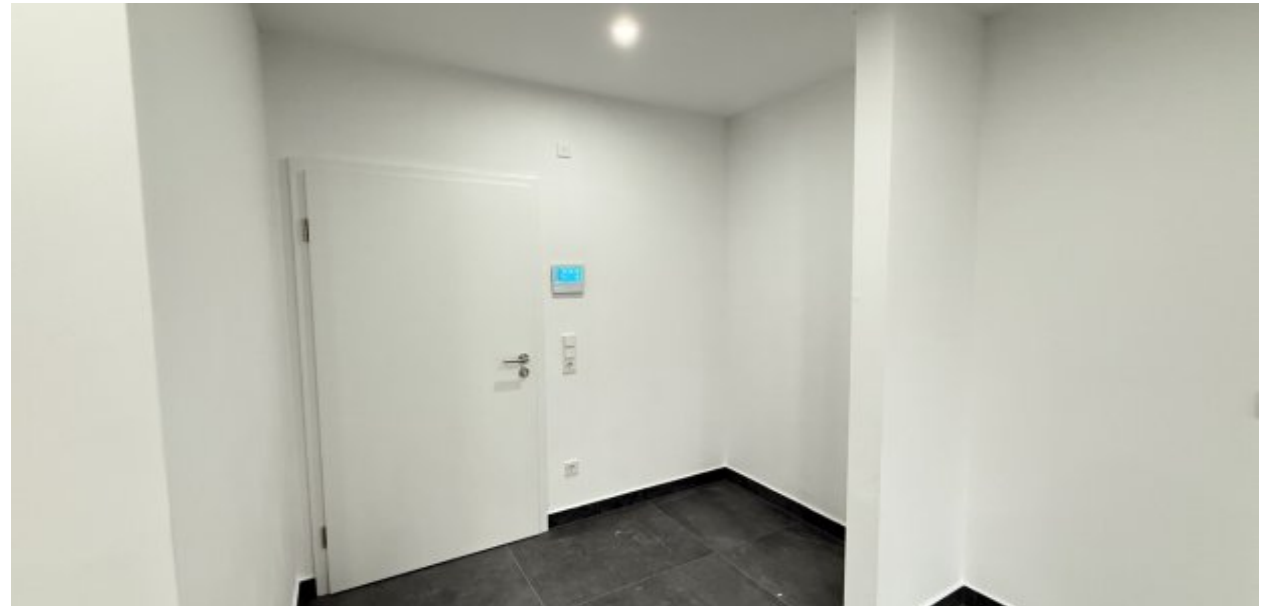
### Objektbeschreibung

In Überherrn-Felsberg, genauer in Unterfelsberg, präsentiert sich dieses Mehrfamilienhaus mit insgesamt drei Wohneinheiten, welches zeitgemäßes Wohnen mit hochwertiger Ausstattung verbindet. Die hier angebotene Erdgeschosswohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnatmosphäre und energieeffiziente Bauweise - ideal für Singles oder Paare, die Wert auf Komfort und Stil legen.

Des Weiteren können die Bewohner dieser Neubauwohnung den Gartenbereich alleine nutzen. Auf ca. 67,43 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche, der durch große Fensterflächen viel Tageslicht bietet und Zugang zum Garten gewährt. Der Eingangsbereich mit Garderobe führt Sie in die weiteren Räume: ein Schlafzimmer in angenehmer Größe, ein modernes Tageslichtbad, ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner sowie ein zusätzlicher Abstellraum sorgen für hohen Wohnkomfort und ausreichend Stauraum.

## Angaben zur Immobilie

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Wohnfläche          | 67,43 m² |
| Anzahl Zimmer       | 2        |
| Anzahl Schlafzimmer | 1        |
| Anzahl Badezimmer   | 1        |
| Stellplätze         | 1        |



25,00 € monatlich)

Die monatlichen Nebenkosten betragen 140,00 €.

Das Gebäude wurde nach aktuellen energetischen Standards errichtet.

Weitere aktuelle Angebote finden Sie auf unserer Webseite:

[www.schäferimmo.de](http://www.schäferimmo.de).

## Ausstattung

|             |                        |
|-------------|------------------------|
| heizungsart | Fussbodenheizung       |
| befeuern    | Luft/Wasser Wärmepumpe |



## Lage

Die Immobilie befindet sich in Felsberg (Unterfelsberg), einem Teil der Gemeinde Überherrn im Landkreis Saarlouis.

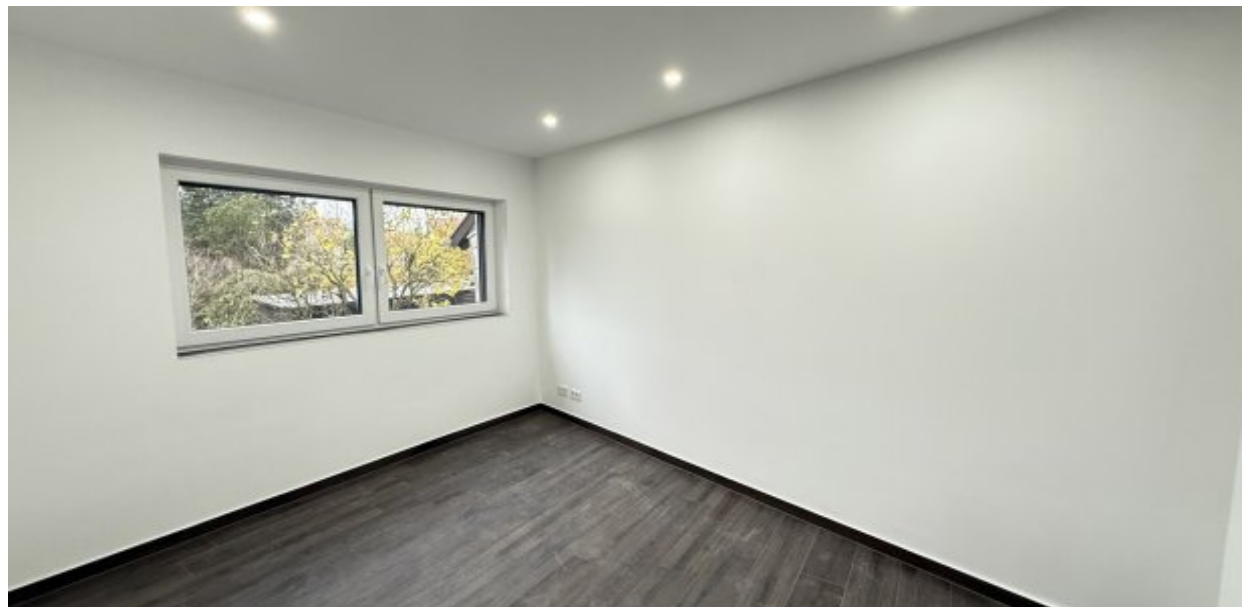
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich im nahegelegenen Überherrn oder Altforweiler. Auch die Stadt Saarlouis mit ihrem umfangreichen Einkaufs-, Kultur- und Gastronomieangebot ist in nur etwa 10 Fahrminuten erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist besonders vorteilhaft: Über die B269 und die B405 erreicht man schnell die umliegenden Gemeinden sowie die Autobahn A620 in Richtung Saarbrücken oder Luxemburg. Auch die französische Grenze liegt nur wenige Kilometer entfernt, was die Lage ebenfalls für Berufspendler interessant macht.

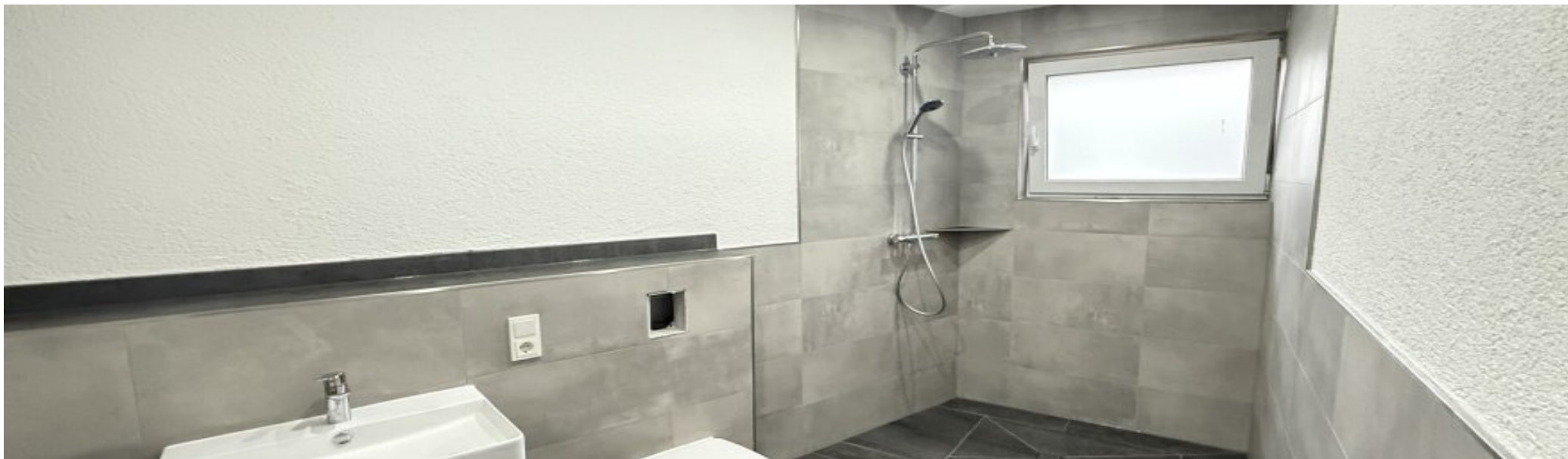
Felsberg überzeugt durch seine landschaftlich reizvolle Umgebung. Die umliegenden Felder, Wiesen und Wälder laden zu Spaziergängen, Wanderungen oder Radtouren ein. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, etwa entlang der Saar oder rund um die bekannte Teufelsburg, von der aus sich ein herrlicher Ausblick über das Saartal bietet.

## Energieausweis

|                            |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| Gebäudeart                 | Wohnimmobilie                    |
| Energieausweis Art         | Bedarf                           |
| Gültig bis                 | 2032-02-09                       |
| Endenergiebedarf           | 20.50                            |
| Baujahr lt. Energieausweis | 2022                             |
| Erstellungsdatum           | Ausgestellt ab dem<br>01.05.2014 |
| Energieeffizienzklasse     | APLUS                            |
| Primärenergieträger        | LUFTWP                           |



## 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!

### Haftungsausschluss:

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben sind vertraulich zu behandeln. Die Weitergabe an Dritte ist unzulässig. Alle Angaben stammen vom Vermieter. 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..





6



7



8

## Anbieter

Schäfer Immobilien  
Bibelstraße 2  
66740 Saarlouis

Zentrale  
Fax  
E-Mail  
Webseite

06831-5084518  
06831-5084520  
[info@schaeferimmosaar.de](mailto:info@schaeferimmosaar.de)  
[www.schaeferimmo.de](http://www.schaeferimmo.de)