Überherrn / Felsberg

# Drei Generationen, ein Zuhause – freistehend mit großem Garten

*Objektnummer: 26171244--MGH--*



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 360 m$^2$ • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 1194 m$^2$

Objektnummer: 26171244--MGH-- - 66802 Überherrn / Felsberg


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26171244--MGH-- - 66802 Überherrn / Felsberg

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26171244--MGH-- |
| Wohnfläche | ca. 360 m² |
| Zimmer | 12 |
| Schlafzimmer | 6 |
| Badezimmer | 3 |
| Baujahr | 1975 |
| Stellplatz | 5 x Freiplatz, 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 449.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26171244--MGH-- - 66802 Überherrn / Felsberg

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 17.10.2034 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 196.32 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | F |
| Baujahr laut Energieausweis | 1976 |

Objektnummer: 26171244--MGH-- - 66802 Überherrn / Felsberg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26171244--MGH-- - 66802 Überherrn / Felsberg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26171244--MGH-- - 66802 Überherrn / Felsberg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26171244--MGH-- - 66802 Überherrn / Felsberg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26171244--MGH-- - 66802 Überherrn / Felsberg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26171244--MGH-- - 66802 Überherrn / Felsberg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26171244--MGH-- - 66802 Überherrn / Felsberg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26171244--MGH-- - 66802 Überherrn / Felsberg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26171244--MGH-- - 66802 Überherrn / Felsberg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26171244--MGH-- - 66802 Überherrn / Felsberg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26171244--MGH-- - 66802 Überherrn / Felsberg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26171244--MGH-- - 66802 Überherrn / Felsberg

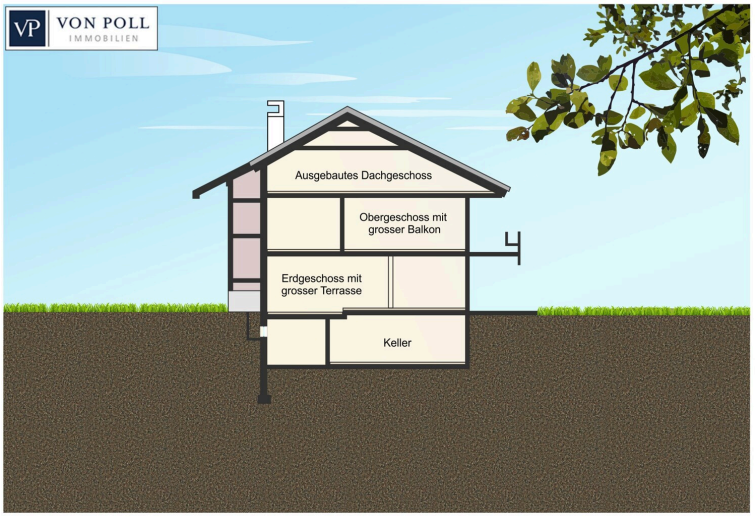
# Die Immobilie

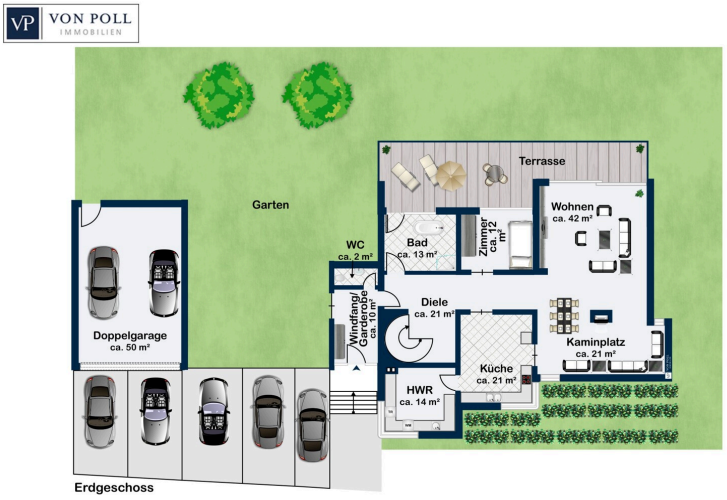




Objektnummer: 26171244--MGH-- - 66802 Überherrn / Felsberg

# Grundrisse






Obergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26171244--MGH-- - 66802 Überherrn / Felsberg

# Ein erster Eindruck

Freistehendes Wohnensemble für drei Generationen mit großem Garten und vielen Stellplätzen

Das im Jahr 1975 erbaute überaus großzügige Familienhaus, geteilt in drei Wohneinheiten, präsentiert sich als solide und substanzstarke Immobilie mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 360 m². Auf einem ca. 1.194 m² großen Grundstück gelegen, bietet es ideale Voraussetzungen.

Über eine gepflegte Marmortreppe sind sämtliche Ebenen bequem erreichbar. Jede Etage bildet eine Einheit mit vorhandener Küche und großzügigen Bädern sowie Wohn-/Schlafräumen, wodurch eine flexible Nutzung der einzelnen Bereiche gewährleistet ist.

Das Erdgeschoss bildet den zentralen Lebensmittelpunkt – insbesondere für gemeinschaftliches Wohnen über mehrere Generationen hinweg, während sich die privaten Rückzugsräume in den oberen Stockwerken anbieten. Neben der geräumigen Küche mit Hauswirtschaftsraum überzeugt das weitläufige Wohn- und Esszimmer mit beidseitig offenem Kamin als Herzstück dieser Ebene. Die offene Gestaltung schafft eine behagliche Atmosphäre mit repräsentativem Charakter. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den großzügig angelegten Garten.

Im Obergeschoss erstreckt sich ein Balkon über mehrere Zimmer hinweg und eröffnet einen schönen Blick ins Grüne. Hier befinden sich mehrere Zimmer, ebenfalls eine komfortable Einbauküche sowie ein großzügiges Bad mit Wanne und Dusche.

Das ausgebaute Dachgeschoss erweitert die Immobilie um eine weitere Wohneinheit. Diese verfügt ebenfalls über eine integrierte Einbauküche, einen Wohnbereich, ein Schlafzimmer sowie ein großzügig dimensioniertes Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Zwei zusätzliche, außerhalb der abgeschlossenen Einheit gelegene Räume auf dieser Ebene bieten praktische Flächen für Abstellzwecke oder als Lagerraum.

Der Keller präsentiert sich ebenfalls weitläufig und bietet zahlreiche Räume für individuelle Nutzungsoptionen – ob als Hobbybereich, Wellness oder zusätzlicher Stauraum.

Vier bis fünf Außenstellplätze sowie eine geräumige Doppelgarage runden dieses attraktive Angebot ab.

Diese Liegenschaft vereint Großzügigkeit, solide Bausubstanz und strukturelle Flexibilität und schafft damit eine nachhaltige Grundlage für unterschiedlichste Wohn- oder Investitionskonzepte.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen sowie detaillierte Informationen zur Verfügung.

Bei Interesse bitten wir um Verständnis, dass vor einer Besichtigung ein entsprechender Banknachweis erforderlich ist.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: 26171244--MGH-- - 66802 Überherrn / Felsberg

# Ausstattung und Details

Wohnkomfort und Raumkonzept
•Drei Wohneinheiten, verbunden mit einer Marmortreppe
•Drei Einbauküchen sowie drei großzügig gestaltete Badezimmer
•Kamin im Erdgeschoss als stilprägendes Element für behagliche Atmosphäre
•Großzügige Terrasse mit direktem Zugang zum Garten
•Weitläufiger, überdachter Balkon im Obergeschoss mit Blick ins Grüne
Ausstattung und Bauqualität
•Bodenbeläge aus Marmorboden, Parkett, Laminat, Fliesen
•Doppelverglaste Fenster, teilweise bodentiefe Ausführungen sowie markante Eckfenster
•Zentrale Verbrauchserfassung über einen Hauptzähler
Nutzflächen und Nebenbereiche
•Geplanter Saunaraum mit vorbereiteten Sanitäranschlüssen für WC, Waschbecken und Dusche mit seitlichen Duschköpfen.
•Doppelgarage sowie insgesamt fünf Außenstellplätze

Objektnummer: 26171244--MGH-- - 66802 Überherrn / Felsberg

# Alles zum Standort

Überherrn-Felsberg besticht als ruhige und familienfreundliche Gemeinde im Saarland, die durch ihre stabile Bevölkerungsentwicklung und die Nähe zu Saarlouis sowie zur französischen Grenze eine attraktive Lebensqualität bietet. Die gute Anbindung an regionale Zentren sorgt für kurze Wege, während die ruhige Lage Raum für Erholung und Gemeinschaft lässt.

Die Umgebung von Überherrn zeichnet sich durch eine harmonische Verbindung von naturnahen Rückzugsorten und familienorientierten Freizeitmöglichkeiten aus. Zahlreiche Spielplätze sind in wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso wie weitläufige Parks, die zu gemeinsamen Spaziergängen und Aktivitäten im Freien einladen. Sportbegeisterte Familien finden in unmittelbarer Nähe vielfältige Angebote, die Bewegung und gesunde Freizeitgestaltung fördern. Diese naturnahe und sichere Umgebung schafft ein behütetes Zuhause, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können.

Für Familien ist die Nähe zu Betreuungseinrichtungen von besonderer Bedeutung: Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine vertrauensvolle Umgebung für die frühkindliche Entwicklung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Bushaltestelle „Felsberg Bahnhof“, die in etwa 8 Minuten Fußweg erreichbar ist, gewährleistet und erleichtert den Alltag zusätzlich.

Diese Kombination aus sicherer, naturnaher Wohnlage, solider Infrastruktur und einem lebendigen Gemeinschaftsgefühl macht Überherrn-Felsberg zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf eine behütete und zukunftsorientierte Umgebung legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.

Objektnummer: 26171244--MGH-- - 66802 Überherrn / Felsberg

# Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26171244--MGH-- - 66802 Überherrn / Felsberg

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marie-Louise Frank

Großer Markt 4, 66740 Saarlouis
Tel.: +49 6831 - 98 63 23 0
E-Mail: saarlouis@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com