Überherrn / Oberfelsberg

Architektenhaus mit hoher Energieeffizienz und eindrucksvoller Panoramasicht

Objektnummer: 26171253-PA-



KAUFPREIS: 889.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 300 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1598 m²

Objektnummer: 26171253-PA- - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

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

Objektnummer: 26171253-PA- - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26171253-PA-
Wohnfläche	ca. 300 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1975
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	889.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26171253-PA- - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	18.03.2036
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	53.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 26171253-PA- - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26171253-PA- - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26171253-PA- - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26171253-PA- - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26171253-PA- - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26171253-PA- - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26171253-PA- - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26171253-PA- - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

Die Immobilie

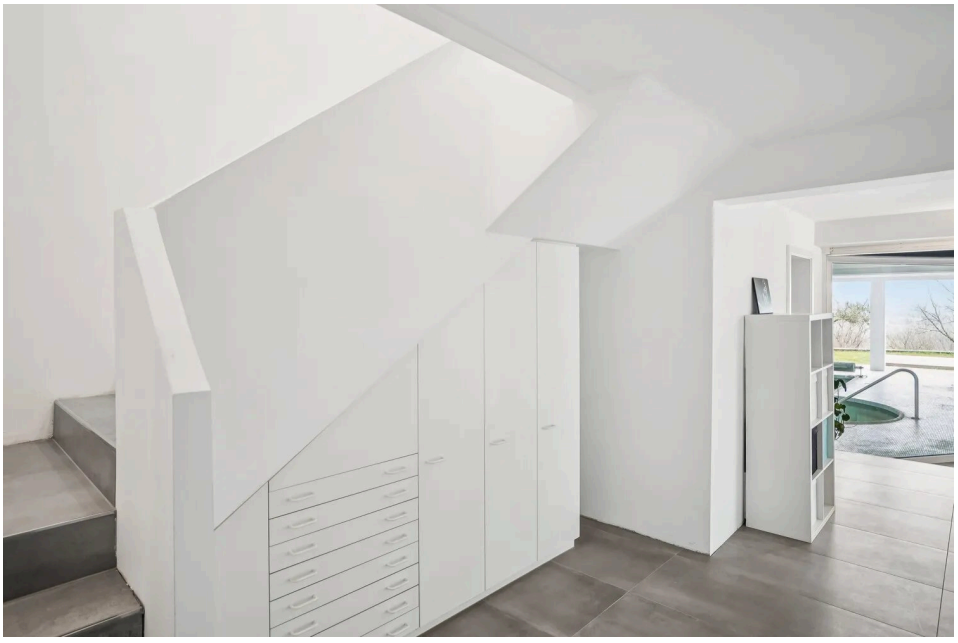




Objektnummer: 26171253-PA- - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26171253-PA- - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26171253-PA- - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

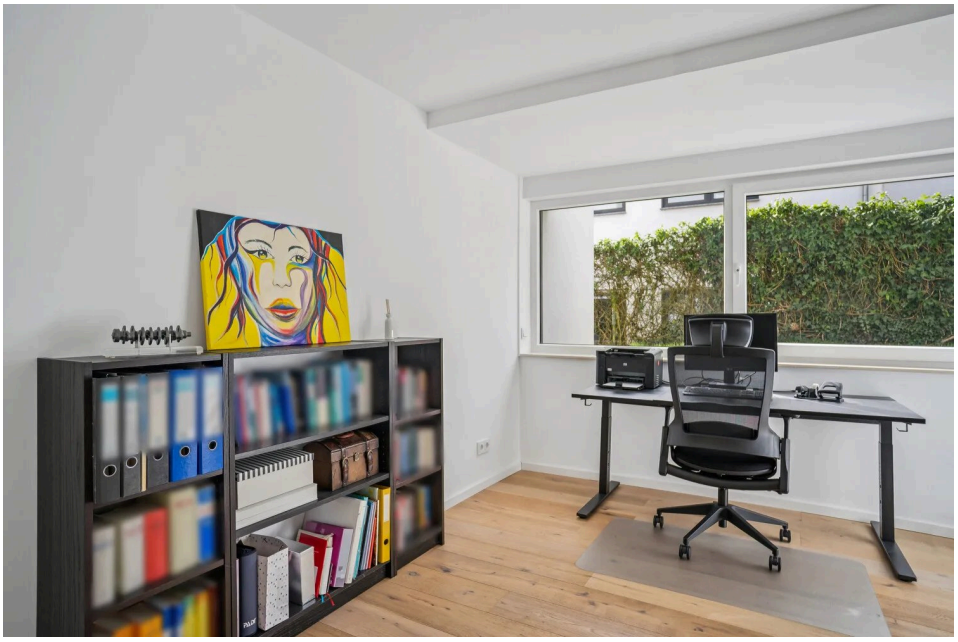
Die Immobilie





Objektnummer: 26171253-PA- - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26171253-PA- - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26171253-PA- - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26171253-PA- - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

Die Immobilie





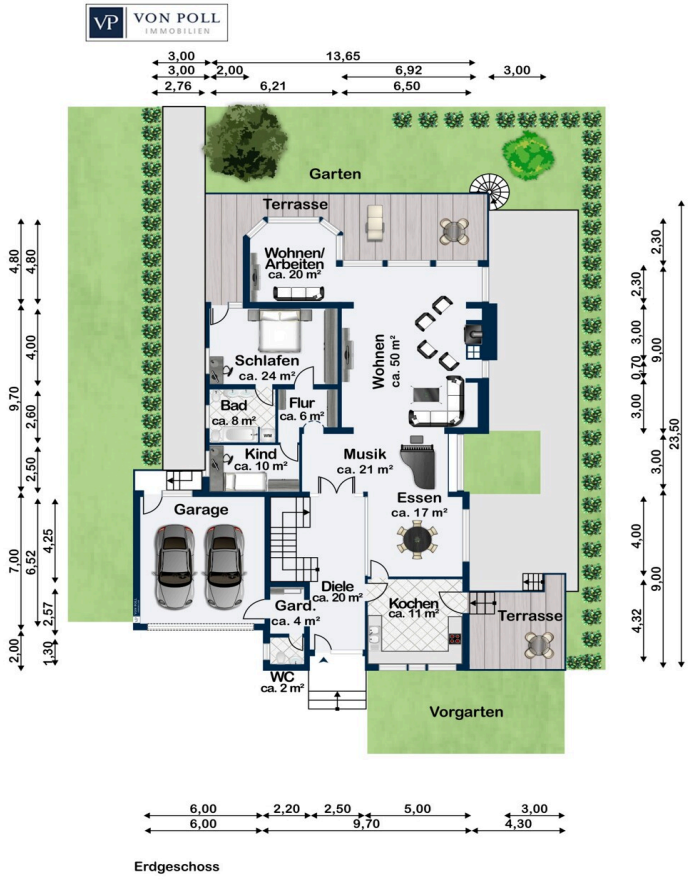
Objektnummer: 26171253-PA- - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

Die Immobilie

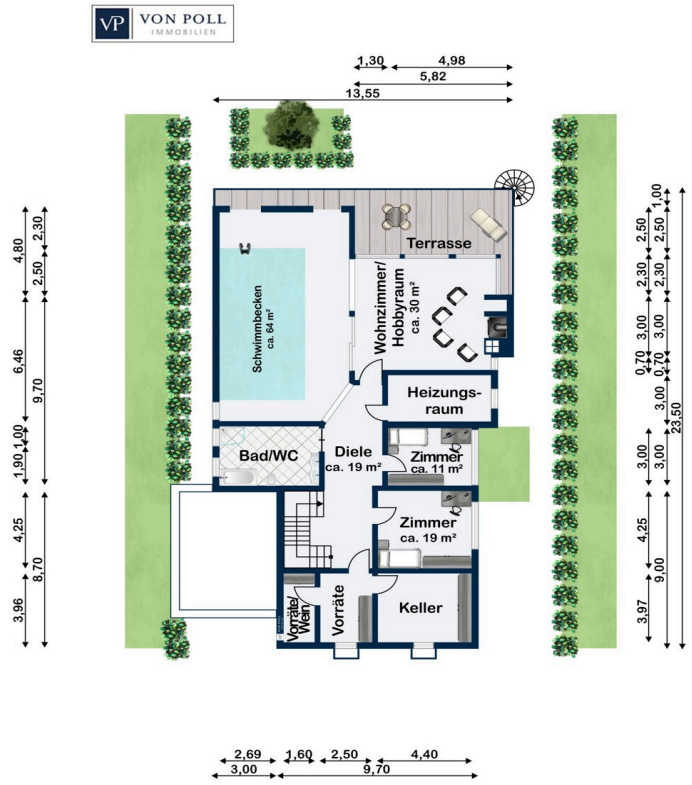


Objektnummer: 26171253-PA- - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

Grundrisse



Erdgeschoss



Untergeschoss

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: 26171253-PA- - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

Ein erster Eindruck

Diese exklusive Immobilie vereint hervorragende Energieeffizienz, elegante Architektur und höchsten Wohnkomfort mit einem unvergleichlichen Panoramablick und schafft so ein außergewöhnliches Wohnerlebnis.

Das außergewöhnliche Architektenhaus vereint exklusive Architektur, moderne Technik und eine Lage, die ihresgleichen sucht. In naturnaher Umgebung genießen Sie eine spektakuläre Panoramasicht mit unverbaubarem Weitblick, die ein unvergleichliches Gefühl von Freiheit und Großzügigkeit vermittelt.

Das im Jahr 1975 errichtete Anwesen wurde um 1990 umfassend saniert und in den vergangenen Jahren kontinuierlich sowie mit viel Sorgfalt modernisiert. Heute präsentiert sich die Immobilie in einem zeitgemäßen und energieeffizienten Zustand und bietet hohen Wohnkomfort.

Die im Jahr 2023 erneuerten, überwiegend dreifach verglasten Fenster sowie bodentiefe Panorama-Glaselemente setzen elegante architektonische Akzente und holen die beeindruckende Aussicht eindrucksvoll in die Wohnräume.
Eine neuwertige Photovoltaikanlage mit integriertem Stromspeicher ergänzt das zukunftsorientierte Energiekonzept und ermöglicht attraktive monatliche Einnahmen von ca. 180 € bis 200 €.
Zusätzlich sorgt eine Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung für eine weitere nachhaltige und energieeffiziente Unterstützung im täglichen Betrieb.

Eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe aus dem Jahr 2023, eine Fußbodenheizung auf beiden Wohnebenen sowie eine gedämmte und neu verputzte Fassade unterstreichen den hochwertigen Standard und die nachhaltige Ausrichtung dieses attraktiven Hauses.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine großzügige Diele mit Garderobe und Gäste-WC. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit Kamin bildet das Herzstück des Hauses und beeindruckt durch seine Weite und die fließenden Übergänge. Große Fensterflächen eröffnen hier eine atemberaubende Panoramasicht, die den Raum mit Licht und Landschaft erfüllt.

Der lichtdurchflutete Bereich mit Panorama-Fensterfront erweitert den Wohnraum und schafft einen besonderen Rückzugsort mit direktem Zugang zum Balkon und in den Garten. Das Elternschlafzimmer mit En-Suite-Bad sowie ein weiteres Zimmer bieten Privatsphäre auf dieser Ebene.

Im Untergeschoss stehen zwei Zimmer, ein Büro, ein modernes Bad sowie ein flexibel nutzbarer Wohn-Raum mit Kamin zur Verfügung. Ein besonderes Highlight bildet der offen konzipierte Poolbereich im UG mit direktem Zugang zu Terrasse und Garten, der ein außergewöhnliches Wellnesserlebnis mit beeindruckendem Panoramablick vereint.

Der Außenbereich besticht durch eine überdachte Terrasse, einen Garten mit Außenkamin sowie ein außergewöhnlich großzügiges, ca. 1.600 m² großes Grundstück in terrassierter Ausführung.

Eine Doppelgarage, mit direktem Zugang zum Garten, sowie zwei zusätzliche Stellplätze runden das Angebot ab.

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass eine Besichtigung ausschließlich nach Vorlage eines aktuellen Bonitätsnachweises erfolgen kann.

Gerne stellen wir Ihnen diese besondere Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor. Für weitere Informationen und die Terminvereinbarung stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Objektnummer: 26171253-PA- - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

Ausstattung und Details

HEIZUNG & WÄRMEKONZEPT:
•Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe (2023)
•Fußbodenheizung im EG (2019) sowie im UG (2023)
•Stillgelegte Lüftungsanlage für Poolraum
•Ehemaliger Öltank (ca. 10.000 Liter) fachgerecht stillgelegt und abgeklemmt, jetzt als Wassertank nutzbar.
ENERGIE & TECHNIK:
•Photovoltaikanlage (Baujahr 2011) zur nachhaltigen Energiegewinnung
•Stromspeicher im Keller zur effizienten Nutzung der erzeugten Energie
•. Solaranlage für Warmwasser
•Elektrik überwiegend aus den 1990er Jahren
•Elektrische Rollläden und Jalousien
•Vorinstallierte Elektrik im Außenbereich, auch für Rollläden/Verdunklungssysteme
BAUWEISE & DÄMMUNG:
•Vollständig gedämmte Außenfassade für optimale Energieeffizienz
•Hochwertig gedämmtes Massivholz-Dach
•Außengedämmter Kamin
•Drainagesystem rund um das Gebäude zum Schutz der Bausubstanz
FENSTER & LICHTKONZEPT:
•2023 erneuerte Fenster, überwiegend dreifach verglast
•Drei bodentiefe, dreifach verglaste Panorama-Glaselemente (2023)
•Großzügige Fensterflächen für lichtdurchflutete Räume und eindrucksvolle Sichtachsen
INNENAUSSTATTUNG:
•Einbauküche mit funktionaler Anbindung an den Wohnbereich
•Maßgefertigte Einbauschränke
•Hochwertige Fliesen- und Parkettböden
•Zwei Kamine für eine besondere Wohnatmosphäre
AUSSENBEREICH & KOMFORT:
•Überdachter Poolbereich für nahezu ganzjährige Nutzung
•Stilvoll angelegter Garten mit Außenkamin
•Doppelgarage
•Zwei zusätzliche Stellplätze

Objektnummer: 26171253-PA- - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

Alles zum Standort

In begehrter Feldrandlage von Überherrn-Oberfelsberg gelegen, verbindet diese Immobilie Ruhe und Naturnähe mit einem exklusiven Wohnambiente. Besonders eindrucksvoll ist der weitreichende Panoramablick über Ensdorf, den Lisdorfer Berg und Völklingen bis weit nach Frankreich. Diese außergewöhnliche Aussicht vermittelt ein Gefühl von Weite und Freiheit.

Die Nähe zur französischen Grenze und Luxenburg verleiht der Lage einen internationalen Charme und eröffnet vielfältige kulturelle sowie kulinarische Möglichkeiten. Gleichzeitig sind Saarlouis, Saarbrücken und Luxemburg schnell erreichbar. Über die Autobahnen A620 und A8 besteht zudem eine hervorragende Anbindung – auch Frankreich und Luxemburg sind in kurzer Zeit bequem erreichbar, was den Standort insbesondere für Pendler äußerst attraktiv macht.

Auch vorzuheben ist das attraktive Freizeitangebot: Der nahegelegene Golfclub sowie der Flugplatz Düren bieten außergewöhnliche Möglichkeiten zur aktiven Erholung und unterstreichen die besondere Qualität dieses Standorts.

Zahlreiche Spazier- und Radwege beginnen direkt vor der Haustür und laden dazu ein, die Natur in vollen Zügen zu genießen.

Das Umfeld zeichnet sich durch eine gewachsene, familienfreundliche Struktur aus. Kindergarten, Schulen sowie vielfältige Freizeitangebote befinden sich in komfortabler Nähe.

Auch die Nahversorgung sowie die medizinische Infrastruktur sind gut erreichbar. Eine fußläufig gelegene Bushaltestelle gewährleistet zudem eine zuverlässige Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Kombination aus exklusiver Feldrandlage und guter Infrastruktur macht diesen Standort zu einer seltenen Gelegenheit für anspruchsvolles Wohnen in besonderer Umgebung.

Objektnummer: 26171253-PA- - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

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: 26171253-PA- - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

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