Mandelbachtal / Ormesheim

Modernes Einfamilienhaus mit lichtdurchfluteter Architektur

Objektnummer: 26309056



KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1020 m²

Objektnummer: 26309056 - 66399 Mandelbachtal / Ormesheim

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

Objektnummer: 26309056 - 66399 Mandelbachtal / Ormesheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26309056
Wohnfläche	ca. 250 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	2012
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 61 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26309056 - 66399 Mandelbachtal / Ormesheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	55.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.09.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 26309056 - 66399 Mandelbachtal / Ormesheim

Die Immobilie

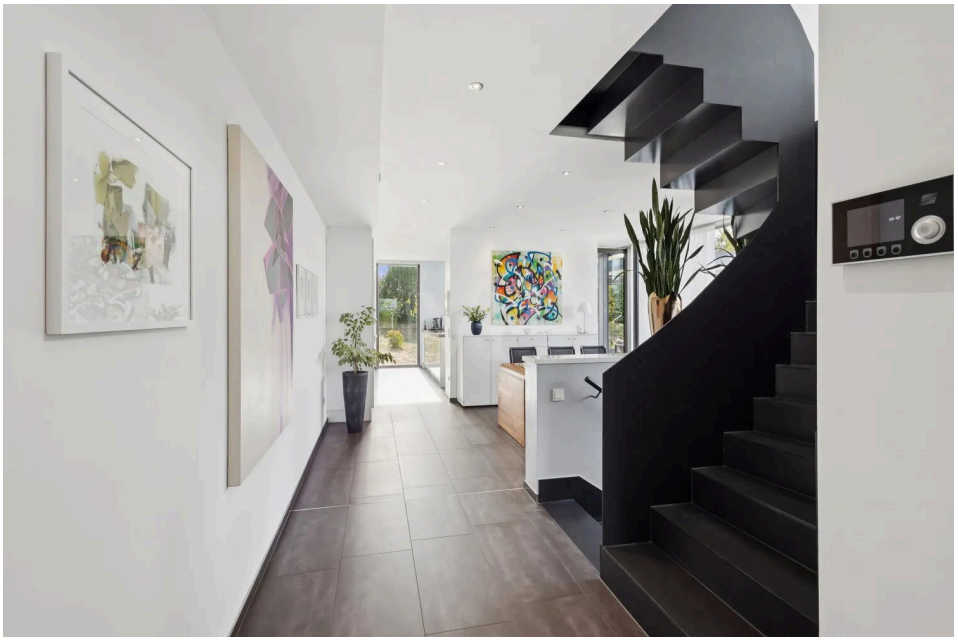




Objektnummer: 26309056 - 66399 Mandelbachtal / Ormesheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26309056 - 66399 Mandelbachtal / Ormesheim

Die Immobilie

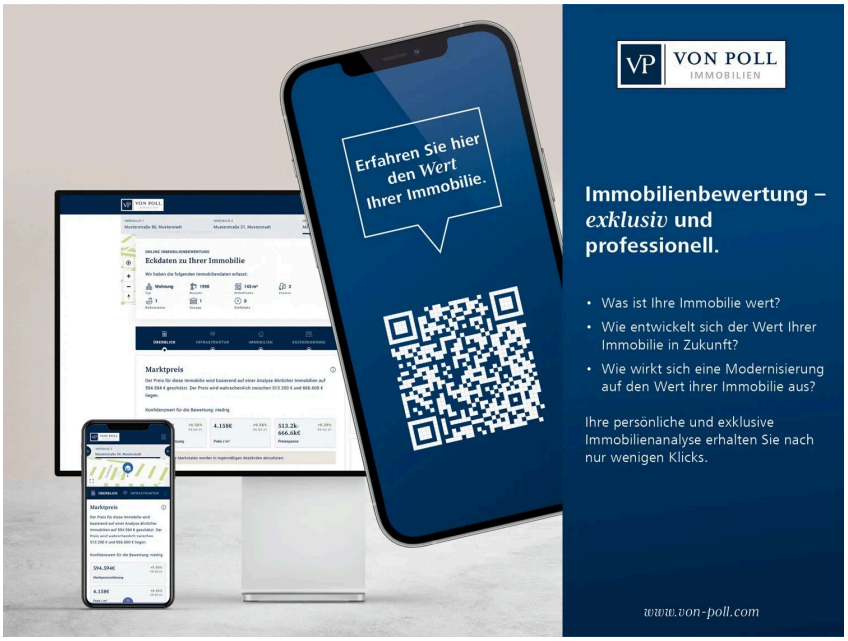




Objektnummer: 26309056 - 66399 Mandelbachtal / Ormesheim

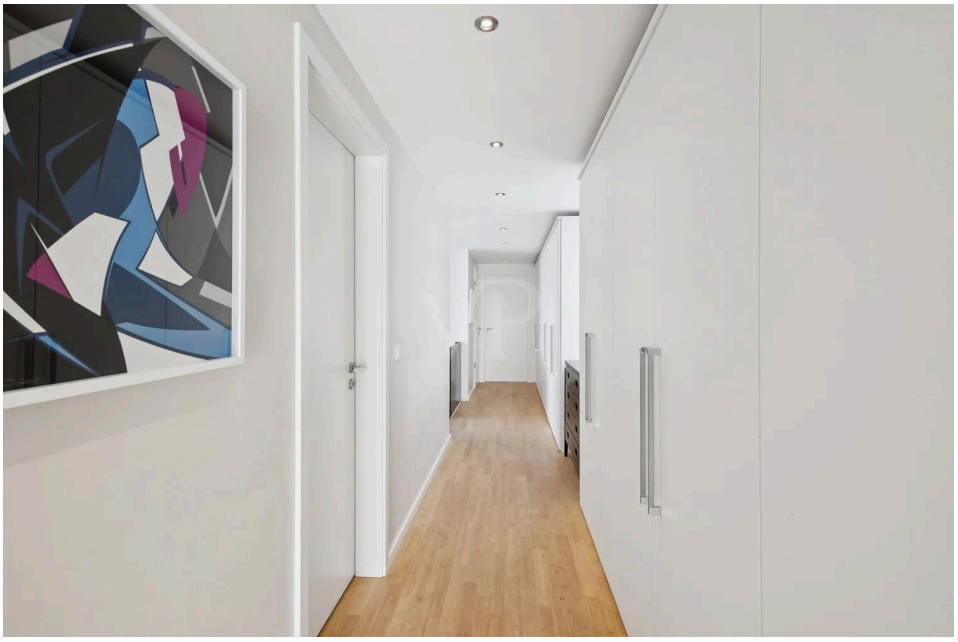
Die Immobilie





Objektnummer: 26309056 - 66399 Mandelbachtal / Ormesheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26309056 - 66399 Mandelbachtal / Ormesheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26309056 - 66399 Mandelbachtal / Ormesheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26309056 - 66399 Mandelbachtal / Ormesheim

Die Immobilie

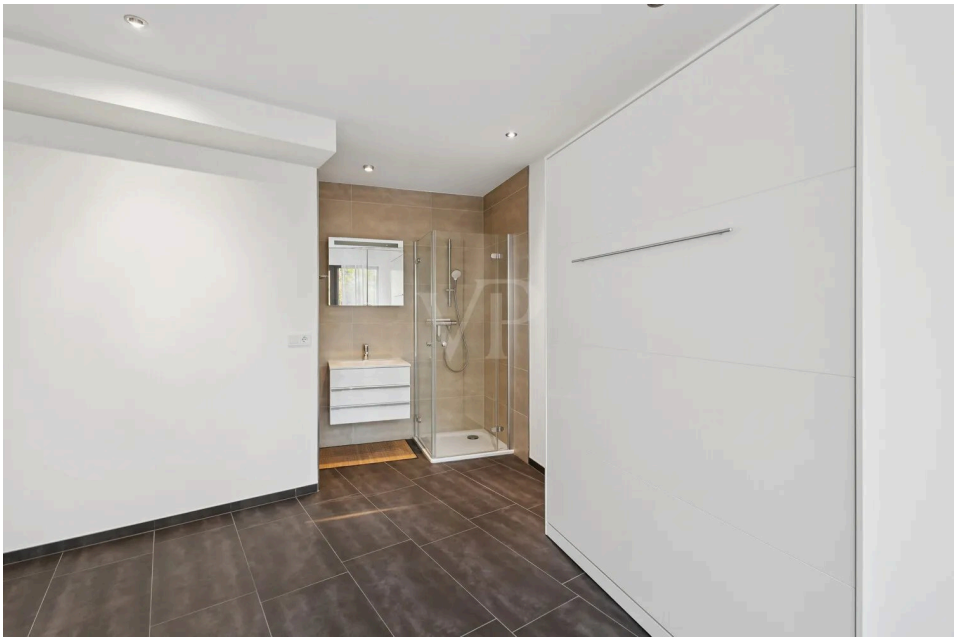




Objektnummer: 26309056 - 66399 Mandelbachtal / Ormesheim

Die Immobilie





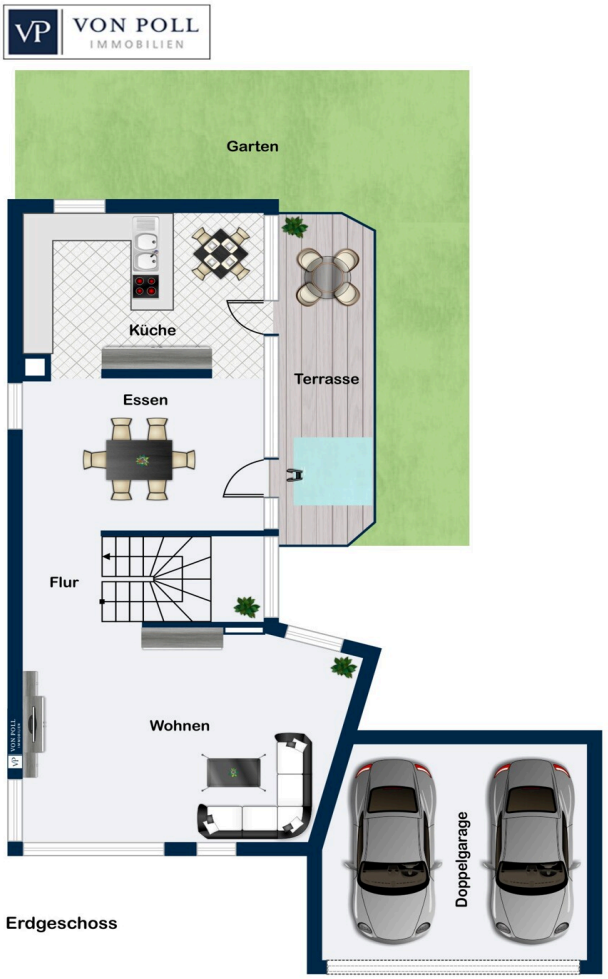
Objektnummer: 26309056 - 66399 Mandelbachtal / Ormesheim

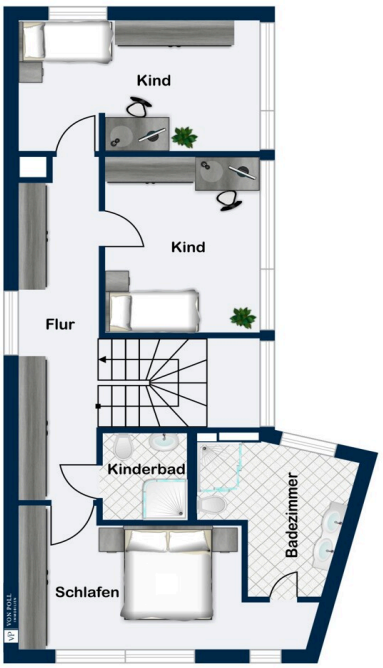
Die Immobilie



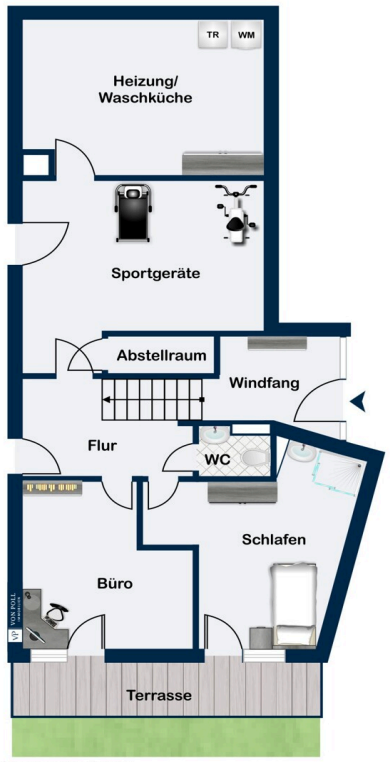
Objektnummer: 26309056 - 66399 Mandelbachtal / Ormesheim

Grundrisse





Obergeschoss



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: 26309056 - 66399 Mandelbachtal / Ormesheim

Ein erster Eindruck

Dieses KfW-55-Effizienzhaus überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 250 m², klarer Architektur, einer durchdachten Raumplanung und einer hochwertigen Ausstattung. Auf drei Ebenen verbindet die Immobilie modernes Familienwohnen mit viel Raum für individuelle Lebenskonzepte und einer außergewöhnlich naturnahen Lage.

Bereits beim Betreten prägen Großzügigkeit, Licht und klare Linien den Charakter des Hauses. Im Zentrum befindet sich die markante Designtreppe, die sich skulptural über die einzelnen Ebenen erstreckt. Sie verbindet die Geschosse nicht nur miteinander, sondern bildet zugleich ein prägendes architektonisches Element des Hauses.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einer großzügigen und zugleich klar gegliederten Raumaufteilung. Der separate Wohnbereich präsentiert sich als eleganter Rückzugsort und besticht durch großformatige, markante Eckfenster, die den Raum mit natürlichem Licht durchfluten. Hochwertiger Parkettboden unterstreicht die warme und stilvolle Atmosphäre. Der offen gestaltete Essbereich bildet den kommunikativen Mittelpunkt dieser Wohnebene und schafft den idealen Rahmen für gemeinsame Mahlzeiten mit Familie und Freunden. Eine architektonische Trennwand gliedert den offenen Raum und schafft zugleich einen fließenden Übergang zur angrenzenden Designküche in edlem Weiß-Hochglanz mit Kochinsel und hochwertigen Miele-Einbaugeräten.

Das Obergeschoss ist dem privaten Familienbereich vorbehalten. Zwei helle Schlafzimmer bieten Kindern oder weiteren Familienmitgliedern eigene Rückzugsbereiche und werden durch ein separates, modernes Duschbad ergänzt. Der Masterbereich mit Bad en suite bildet einen eigenen privaten Bereich innerhalb dieser Etage. Große Fensterflächen sorgen auch hier für viel Tageslicht und unterstreichen die offene Architektur des Hauses.

Auch das Untergeschoss bietet weit mehr als klassische Nebenflächen. Zwei zusätzliche Räume eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Gästezimmer, Homeoffice oder weitere Räume für die Familie. Eine integrierte Dusche und ein separates WC erhöhen den Komfort dieser Ebene zusätzlich. Ein Hobbyraum sowie Hauswirtschafts- und Technikbereiche schaffen weitere praktische Nutz- und Abstellflächen.

Neben seiner Architektur zeichnet sich das Haus insbesondere durch seine hochwertige Bauweise und umfangreiche Gebäudetechnik aus. Das als KfW-55-Effizienzhaus errichtete Gebäude verfügt über ca. 42 cm starkes Ytong-Mauerwerk, großformatige, dreifach verglaste Aluminiumfenster, Fußbodenheizung sowie eine Be- und Entlüftungsanlage. Elektrisch steuerbare Raffstores und die Klimatisierung

ergänzen den hohen Wohnkomfort.

Auch energetisch wurde die Immobilie konsequent weiterentwickelt. Die vorhandene Solarthermieanlage wird durch eine im Jahr 2024 installierte Photovoltaikanlage mit 14,5 kWp und einem Stromspeicher mit 10 kWh ergänzt.

Der weitläufige Garten- und Terrassenbereich erweitert das Wohnen nach draußen. Die überdachte Terrasse bietet einen geschützten Aufenthaltsbereich für viele Monate des Jahres, während der hochwertige Whirlpool einen zusätzlichen privaten Rückzugsort im eigenen Garten schafft.

Eine Besonderheit dieser Immobilie ist der direkte Zugang vom Grundstück zur angrenzenden Feld- und Naturlandschaft. Spaziergänge, Lauf- und Fahrradrunden können hier unmittelbar vor der eigenen Haustür beginnen – ein besonderer Wohnwert für Menschen, die Ruhe und Natur schätzen.

Eine großzügige Doppelgarage sowie zusätzliche Stellmöglichkeiten vervollständigen diese Immobilie.

Insgesamt verbindet diese Immobilie großzügiges Familienwohnen mit moderner Architektur, hochwertiger Bauqualität und zeitgemäßer Energietechnik – in einer ruhigen Wohnlage mit unmittelbarer Nähe zur Natur.

Objektnummer: 26309056 - 66399 Mandelbachtal / Ormesheim

Ausstattung und Details

- KfW-55-Effizienzhaus
- 42 cm starkes Mauerwerk aus Ytong
- Be- und Entlüftungsanlage
- Klimaanlage
- Ritto-Sprechanlage
- Fußbodenheizung
- Hochwertige Parkett- und Fliesenböden
- Großformatige Aluminiumfenster
- Elektrisch steuerbare Raffstores
- Moderne Einbauküche
- Miele-Einbaugeräte
- Designtreppe
- Masterbereich mit Masterbad en suite
- Garten mit direktem Zugang zum Feld
- Großzügige Terrasse
- Whirlpool
- Solarthermieanlage
- Photovoltaikanlage (14,5 kWp) inklusive Stromspeicher (10 kWh)
- Doppelgarage mit Wallbox
- Glasfaseranschluss
- Netzwerkverkabelung und WLAN-Infrastruktur
- Wasserenthärtungsanlage
- Videoüberwachungsanlage
- Einbruchhemmende Ausstattung gemäß WK3-Sicherheitsstandard

Objektnummer: 26309056 - 66399 Mandelbachtal / Ormesheim

Alles zum Standort

Naturnah leben in Ormesheim – hohe Lebensqualität vor den Toren Saarbrückens

Ormesheim gehört zur Gemeinde Mandelbachtal und liegt eingebettet in die reizvolle Landschaft des Bliesgaus. Der Ort verbindet auf angenehme Weise naturnahes und ruhiges Wohnen mit einer gewachsenen Infrastruktur und einer guten Erreichbarkeit von Saarbrücken, St. Ingbert und Homburg.

Eine besondere Qualität dieser Immobilie ist ihre Lage am Ortsrand. Direkt vom eigenen Grundstück gelangt man in die angrenzende Feld- und Naturlandschaft. Spaziergänge, Wanderungen, Lauf- oder Fahrradrunden können somit unmittelbar vor der eigenen Haustür beginnen.

Die Umgebung von Ormesheim bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Wälder, Feldwege und zahlreiche Wanderwege prägen die Landschaft rund um den Ort. Ergänzt wird das Angebot durch Tennisplätze, einen Fußballplatz und weitere Möglichkeiten für Sport und Bewegung. Auch der Reitsport hat in und um Ormesheim einen hohen Stellenwert; mehrere Reitanlagen und Reitmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung.

Nur wenige Minuten entfernt liegt das historische Gräfinthal, eines der besonderen Ausflugsziele der Region. Die ehemalige Klosteranlage und die umgebende Landschaft verleihen dem Ort einen ganz eigenen Charakter. Mit dem Gräfinthaler Hof und dem Lavelle Restaurant-Hotel befinden sich dort zudem zwei bekannte gastronomische Adressen, die auch Gäste aus dem Großraum Saarbrücken und der weiteren Region anziehen.

Ormesheim selbst zeichnet sich durch ein lebendiges und gewachsenes Dorfleben aus. Zahlreiche Vereine aus den Bereichen Sport, Kultur, Musik, Natur und gesellschaftliches Engagement tragen zu einer aktiven Dorfgemeinschaft bei und bieten Kindern wie Erwachsenen vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und zum persönlichen Austausch.

Auch im Alltag bietet der Ort kurze Wege. Kindergarten und Grundschule, Ärzte und Tierärzte, Bank- und Sparkassenangebote sowie Einkaufsmöglichkeiten und weitere Dienstleistungen befinden sich vor Ort beziehungsweise im direkten Umfeld. Damit verbindet Ormesheim die Vorzüge des Wohnens im Grünen mit einer für den täglichen Bedarf gut aufgestellten Infrastruktur.

Die Lage eignet sich besonders für Menschen, die Ruhe, Natur und großzügiges Wohnen schätzen, gleichzeitig aber auf die Nähe zu den umliegenden Städten nicht

verzichten möchten. Saarbrücken, St. Ingbert und Homburg sind gut erreichbar; zugleich beginnt die Natur in dieser besonderen Wohnlage praktisch am eigenen Garten.

Ormesheim verbindet damit etwas, das zunehmend selten geworden ist: viel Natur und persönlichen Freiraum, ein aktives örtliches Leben und gleichzeitig kurze Wege zu den wirtschaftlichen und kulturellen Zentren der Region.

Objektnummer: 26309056 - 66399 Mandelbachtal / Ormesheim

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: 26309056 - 66399 Mandelbachtal / Ormesheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carsten Cherdron

Saarbrücker Straße 41, 66424 Homburg Mitte
Tel.: +49 6841 - 17 25 29 0
E-Mail: homburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com