

Überherrn / Oberfelsberg

Exklusive Architektur mit spektakulärem Panoramablick und Pool

Codice oggetto: 25171253NB-PP



PREZZO D'ACQUISTO: 889.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 300 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.598 m²

Codice oggetto: 25171253NB-PP - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 25171253NB-PP - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25171253NB-PP
Superficie netta	ca. 300 m ²
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1975
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	889.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25171253NB-PP - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica
Certificazione energetica valido fino a	18.03.2036
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	53.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1975

Codice oggetto: 25171253NB-PP - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

La proprietà



Codice oggetto: 25171253NB-PP - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

La proprietà



Codice oggetto: 25171253NB-PP - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

La proprietà



Codice oggetto: 25171253NB-PP - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

La proprietà



Codice oggetto: 25171253NB-PP - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

La proprietà



Codice oggetto: 25171253NB-PP - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

La proprietà



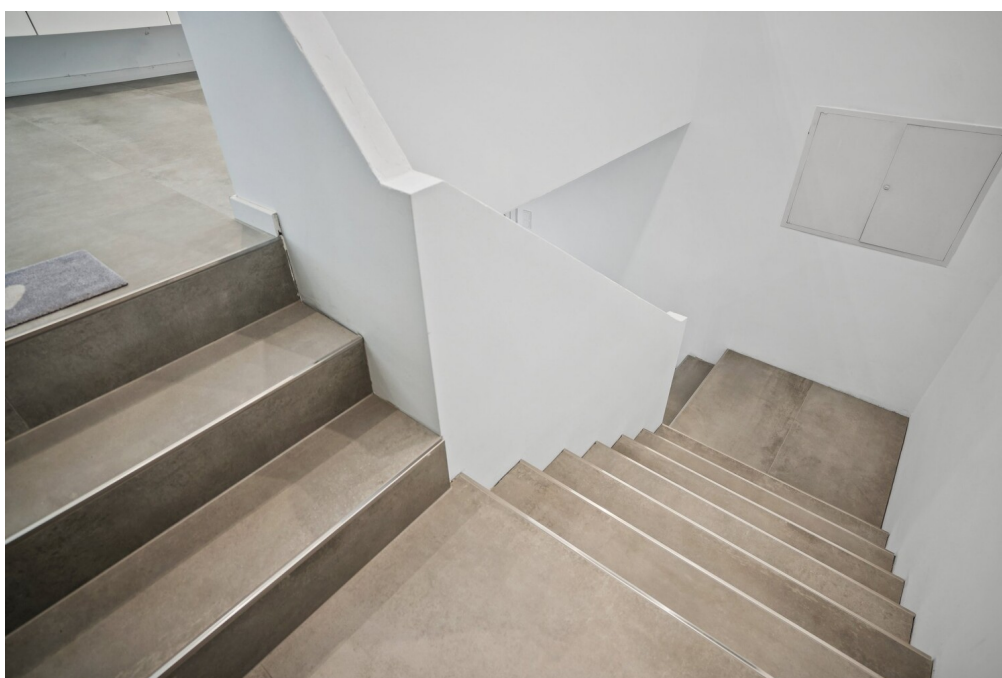
Codice oggetto: 25171253NB-PP - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

La proprietà



Codice oggetto: 25171253NB-PP - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

La proprietà



Codice oggetto: 25171253NB-PP - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

La proprietà



Codice oggetto: 25171253NB-PP - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

La proprietà



Codice oggetto: 25171253NB-PP - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

La proprietà



Codice oggetto: 25171253NB-PP - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

La proprietà



Codice oggetto: 25171253NB-PP - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

La proprietà



Codice oggetto: 25171253NB-PP - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

La proprietà



Codice oggetto: 25171253NB-PP - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

La proprietà



Codice oggetto: 25171253NB-PP - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

La proprietà



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

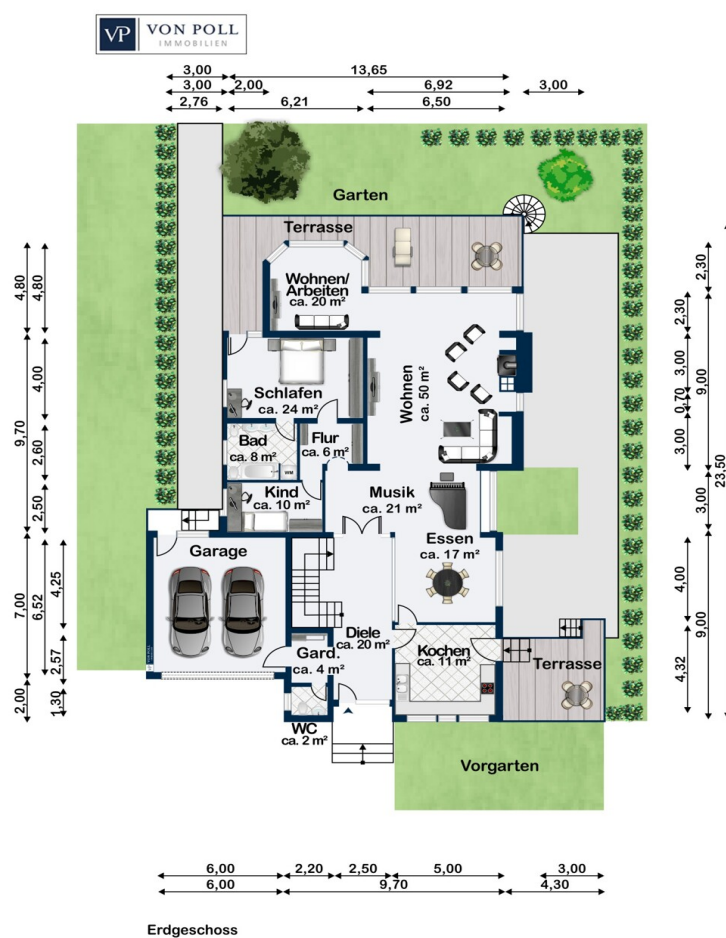
Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

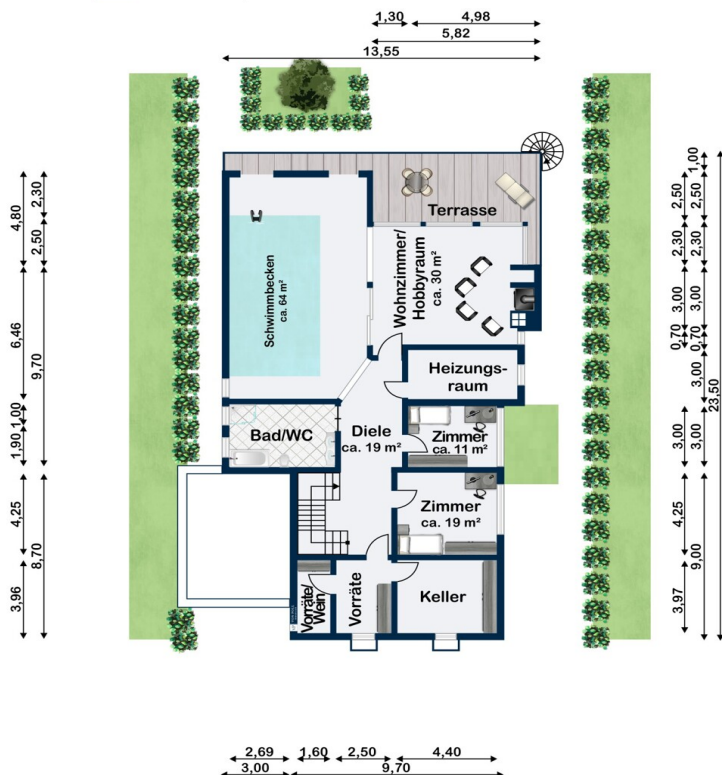
www.von-poll.com/finanzieren



Codice oggetto: 25171253NB-PP - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

Planimetrie





Untergeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25171253NB-PP - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

Una prima impressione

Diese exklusive Immobilie begeistert durch ihre elegante Architektur, höchsten Wohnkomfort und eine unvergleichliche Panoramansicht, die jeden Tag zu einem besonderen Erlebnis macht.

Das außergewöhnliche Architektenhaus vereint exklusive Architektur, moderne Technik und eine Lage, die ihresgleichen sucht. In naturnaher Umgebung genießen Sie eine spektakuläre Panoramansicht 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 Panoramansicht, 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 Finanzierungsnachweises erfolgen kann.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung und stehen Ihnen für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins jederzeit zur Verfügung

Codice oggetto: 25171253NB-PP - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25171253NB-PP - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

Tutto sulla posizione

Die Immobilie liegt in begehrter Feldrandlage von Überherrn-Oberfelsberg – einem Ort, der Ruhe, Naturverbundenheit und Exklusivität auf besondere Weise vereint. Ein herausragendes Highlight dieser Lage ist der atemberaubende Panoramablick: Von hier aus genießen Sie eine beeindruckende Aussicht über Ens Dorf, den Lisdorfer Berg und Völklingen bis weit nach Frankreich – ein unvergleichliches Wohngefühl von Weite und Freiheit.

Die Nähe zur französischen Grenze 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.

Codice oggetto: 25171253NB-PP - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

Ulteriori informazioni

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 25171253NB-PP - 66802 Überherrn / Oberfelsberg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Marie-Louise Frank

Großer Markt 4, 66740 Saarlouis

Tel.: +49 6831 - 98 63 23 0

E-Mail: saarlouis@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com