

# Exposé

## Villa in Gersheim

### Jugendstil-Villa



Objekt-Nr. OM-444905

#### Villa

Verkauf: **750.000 €**

Ansprechpartner:  
Manuela Becker

66453 Gersheim  
Saarland  
Deutschland

|                   |                         |              |                   |
|-------------------|-------------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 1904                    | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 8.000,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | gepflegt          |
| Etagen            | 2                       | Schlafzimmer | 4                 |
| Zimmer            | 10,00                   | Badezimmer   | 3                 |
| Wohnfläche        | 214,00 m <sup>2</sup>   | Garagen      | 3                 |
| Energieträger     | Gas                     | Heizung      | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir verkaufen unser schönes und gemütliches Haus.

Es ist eine schöne und nach Denkmaltvorgaben renovierte Villa, zu der ein weiteres Gebäude gehört. Beide Häuser sind durch einen kleinen Turm verbunden.

Das Haus hat die original erhaltenen Dielenböden und Holztüren, die Fenster wurden, den alten Originalen getreu, erneuert.

Ein Gefühl von Weite vermitteln die ebenfalls original in der Höhe von 3m erhaltenen Decken.

Durch die damals übliche Wandstärke der Außenwände bleibt das Haus im Sommer angenehm kühl und wird im Winter mollig warm, besonders wenn es über die zweite Heizmöglichkeit mit einem Feststoffbrenner beheizt wird. Der Feststoffbrenner erzeugt auch Warmwasser, da Gasheizung und Feststoffbrenner über eine elektrische Schaltung korrespondieren.

Zusätzlich erzeugt eine solare Wasseraufbereitung warmes Wasser.

Das gesamte Gelände ist mit einer Mauer und teilweise Zaun umfriedet und zusätzlich mit einer Hecke umpflanzt. Dies bietet ein großes Maß an Privatsphäre. Es gibt große alte Nussbäume und viele Obstbäume, die Bio-Obst in Hülle und Fülle bieten.

Auf der parkähnlich angelegten Wiesenfläche befindet sich ein überdachtes, 5 x 10 m großes Schwimmbad mit solarer Wassererwärmung.

Nahe hierzu gibt es einen 4 x 7m großen Wintergarten und ein kleineres Gewächshaus.

Es gibt einen separaten Gemüsegarten, ebenfalls umzäunt mit einem Holzaun.

Das alte Haus ist zur 1948 gebauten Erweiterung im Winkel gebaut und bildet durch die Garagen auf der anderen Seite einen großen uneinsehbaren Innenhof. Durch die Südlage ist hier bereits im Frühjahr und später im Herbst Sonnengenuss gegeben.

Alles in Allem handelt es sich um eine Villa zum Wohlfühlen mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten.

## Ausstattung

Die Gas-Brennwertheizung wurde im Dezember 2025 erneuert.

Zusätzlicher Vorteil des auf dem Haupthaus liegenden Denkmalschutzes ist die Unabhängigkeit vom geltenden Heizungsgesetz, da Denkmalgebäude von den Anforderungen befreit sind.

Auch steuerlich sind Renovierungen gefördert.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Eine gute dörfliche Infrastruktur ist mit Arzt und Zahnarzt, zwei Banken, Gemeindeverwaltung, Postfiliale, Kindergarten sowie Rewe und Pennymarkt gegeben.

Auch die Verkehrsanbindung ist durch einen Busbahnhof in alle Richtungen gegeben.

Für Kinder die zum Gymnasium wollen- sollte die im Ort vorhandene Gesamtschule nicht infrage kommen - ist die Bushaltestelle 3 Minuten entfernt.

## Lage

Die Villa liegt in zentraler Lage innerhalb des Ortes und zeichnet sich durch eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte aus.

Das Gebäude liegt 28km von Saarbrücken, 24km von St. Ingbert, 14km von Blieskastel, 17km vom französischen Sarreguemines und 19km vom pfälzischen Zweibrücken entfernt.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Hof mit Brunnen



Hofseite

# Exposé - Galerie



Hausvorderseite



Wintergarten

# Exposé - Galerie



kleines Haus & zwei Terrassen



Aussicht zum Dorf hin

# Exposé - Galerie



Innenhof



Innenhof

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Nutzgarten

# Exposé - Galerie



Innenhof mit Garagen



Hausflur

# Exposé - Galerie



Erker im Wohnzimmer



Bibliothek

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Erker



Wintergarten

# Exposé - Galerie



Wintergarten innen



Turmfenster

# Exposé - Galerie



Blick vom Esszimmer zum Wohnzi



Auffahrt zum Haus