

Exposé

Zweifamilienhaus in Saarbrücken Stadt

Keine Courtage! Luxuriöses Haus am Wald und doch in der Stadt- ruhige Toplage, vielseitig nutzbar



Objekt-Nr. **OM-456544**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **1.780.000 €**

66123 Saarbrücken Stadt
Saarland
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	654,00 m ²	Übernahmedatum	31.01.2027
Zimmer	12,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	420,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	480,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- Komplett möbliert, einzugsfähig!
- DG/77,72 m² - EG/138,44 m² – UG/206,05 m² -

Zulassung für ein stilles Gewerbe)

- 2 Hauseingänge -vielseitig nutzbar -sehr gepflegt -
- ständig modernisiert

- Drei Wohnungen mit eingerichteten Küchen

Teilungserklärung vorhanden

- Fernwärme, Kabel
- Jede Wohneinheit hat eigene Warm-u, Kaltwasser

Zähler

- 2 Balkone, Loggia, u. Dachterrasse, 4 el. Markisen - Gartenterrasse mit Gartenhaus u. überdachtet

Freisitz und Grillplatz

- 2 Garagen u. 3 Pkw Stellplatz Offener Kamin i. EG +

Kaminanschluss- im UG2

- Fotovoltaikanlage
- Wallbox
- Fußbodenheizung EG
- Elektr. Rollläden EG u. UG
- Klafs-Sauna-Sanarium -Sternenhimmel und Stereolautsprecher, am Fernseher angeschlossen
- Klafs-Infrarotkabine Stereolautsprecher, Farblicht
- Wellesraum mit D/WC und Zugang zum Garten
- Whirlpool mit Farblicht in der Wanne und an der Decke
- Weinlager mit Glastür und Kirschbaumregal

Ausstattung

- Große Dachterrasse (ca. 45qm) el. Markise
- Sauna/Dusche/WC Whirlpool/Infrarotkabine
- Hochwertige Einbauschränke
- 6 Überwachungskameras
- Photovoltaikanlage für EG u. DG

- Klimagerät i. DG
- Regenwasser - Zisterne 3000 Liter mit automatischer Pumpanlage in den Garten u. zur Dachterrasse
- Fliegengitter im EG u. DG
- Außenanstrich 2021
- Schließanlage
- Energieausweis 2026
- Gartenhaus mit Freisitz und überdachtem Grillplatz
- 2 Garagen + 2+ 8 optional) KFZ- Stellflächen

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Keine Maklerprovision

Besichtigungstermin nur mit Bonitätsbestätigung der Bank

Lage

Hervorragende, ruhige Lage am Wald, 5 Min. zum Einkaufszentrum u. Stadtmitte, Kindergarten, Schulen, Schwimmbad, Bus und Straßenbahn, nahe Verkehrsanbindungen, A320A4-Paris, A6-Frankfurt u. A620-Luxemburg, 25 Min. zum Flughafen SCN

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	52,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie

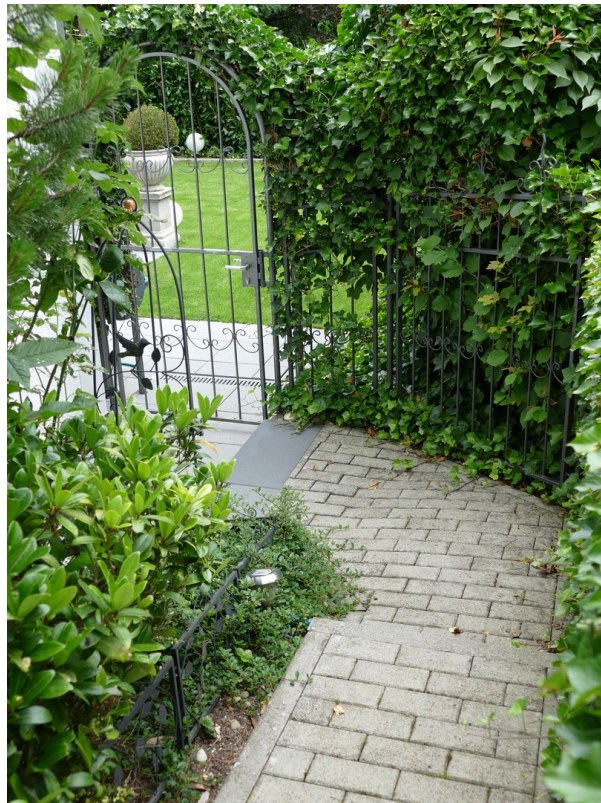


Garten UG 2

Exposé - Galerie



Gartentreppe zur Fertiggara



Zugang zum Garten

Exposé - Galerie

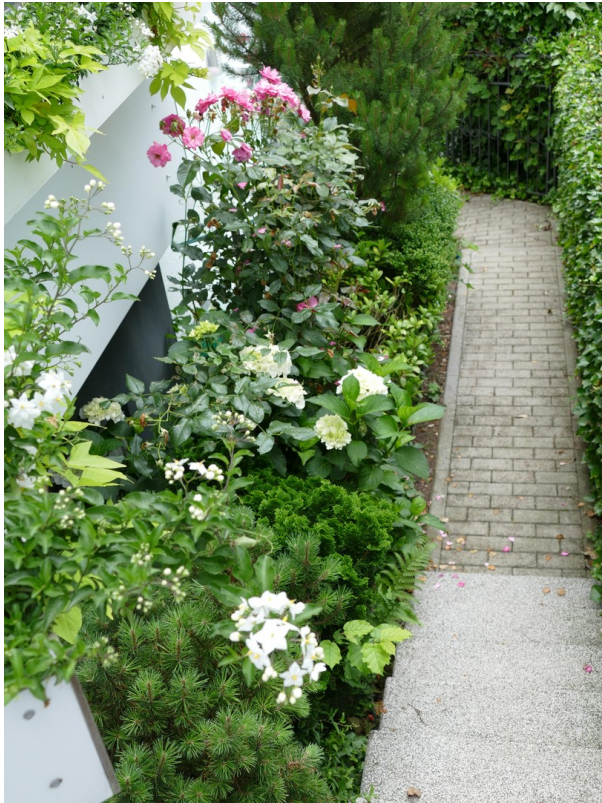


Hintere Hausansicht



Straßenansicht

Exposé - Galerie



Zugang zur Fertiggarage



Gartentreppe



Gartenterrasse

Exposé - Galerie



GartenTerrasse



Überdachter Freisitz i. Garten

Exposé - Galerie



Gartenhaus mit Freisitz



Hausansicht hinten

Exposé - Galerie



Garage im Haus



Treppe zum DG

Exposé - Galerie



Foyer Eingang UG 1



UG 2 Lounge

Exposé - Galerie



EG - Wohnz. Sideboard



EG - Wohnz. Barschrank

Exposé - Galerie



Foyer Eingang UG 1



UG 2 Großer Raum

Exposé - Galerie



EG Ess-Wohnz.-



EG-Küche

Exposé - Galerie



EG-Küche



UG 1 Treppe zum UG 2

Exposé - Galerie



EG Aufgang zum DG



EG Küchenbalkon

Exposé - Galerie



UG 2 Wellnessraum



UG 2 Wellness - Whirlpool

Exposé - Galerie



UG-2 Whirlpool



UG 2 Wellnessraum

Exposé - Galerie



Abstellraum hinter F-Garage



UG 2 Gartenterrasse

Exposé - Galerie



Treppe v. Fertiggarage



DG- Küche+ Ausg. D-Terrasse

Exposé - Galerie



DG- Gästezimmer Wohn. № 3



DG- Gästezimmer Wohn. № 2

Exposé - Galerie



DG- Flur z.um Schlafz. u. Bad



DG - Studio

Exposé - Galerie



DG- Bad/WC +Dusche



DG- Badewanne

Exposé - Galerie



DG- Bad/WC +Dusche



UG 2 Küche rechte Seite

Exposé - Galerie



UG 2 Küche linke Seite



UG 2 Weinregal



EG Einfahrt u. Eingang

Exposé - Galerie



Dachterrasse



Dachterrasse

Exposé - Galerie



Dachterrasse



Dachterrasse