

Heusweiler / Holz

# Wohnen in bevorzugter Wohnlage von Heusweiler OT Holz

Property ID: 23089133



PURCHASE PRICE: 255.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 267 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 680 m<sup>2</sup>

Property ID: 23089133 - 66265 Heusweiler / Holz

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23089133 - 66265 Heusweiler / Holz

## At a glance

Property ID	23089133	Purchase Price	255.000 EUR
Living Space	ca. 267 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	1976
Available from	According to the arrangement	Condition of property	In need of renovation
Rooms	7	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 86 m <sup>2</sup>
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Balcony
Year of construction	1976		
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 3 x Garage		

Property ID: 23089133 - 66265 Heusweiler / Holz

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	OEL	Final Energy Demand	194.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	26.03.2033	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil		

Property ID: 23089133 - 66265 Heusweiler / Holz

## The property



Property ID: 23089133 - 66265 Heusweiler / Holz

## The property



Property ID: 23089133 - 66265 Heusweiler / Holz

## The property



Property ID: 23089133 - 66265 Heusweiler / Holz

## The property



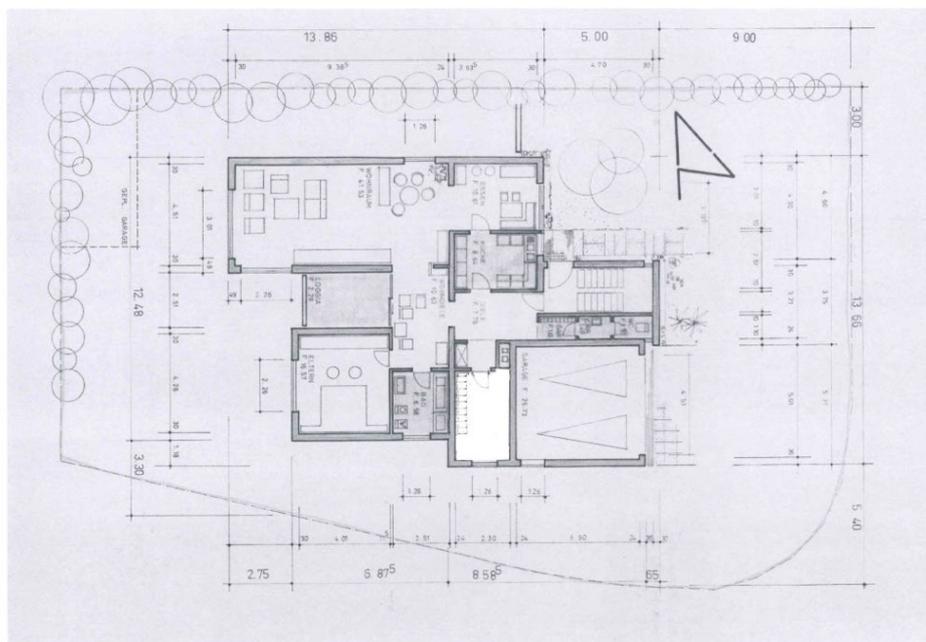
Property ID: 23089133 - 66265 Heusweiler / Holz

## The property



Property ID: 23089133 - 66265 Heusweiler / Holz

## The property





Property ID: 23089133 - 66265 Heusweiler / Holz

## A first impression

Dieses geräumige und imposante Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung aus dem Jahr 1976 besticht durch seine große und individuell planbare Wohnfläche, sowie seinem interessanten Baustil. Sie finden hier eine großzügige Wohn- und Nutzfläche von ca. 327 m<sup>2</sup>, zur Erfüllung Ihrer individuellen Bedürfnisse und Gestaltungsideen vor. Das ausgebaute Obergeschoss ist der perfekte Wohnbereich für Ihren Nachwuchs oder für Diejenigen, die ihr Homeoffice im eigenen Zuhause integrieren, aber nicht auf Platz verzichten möchten. Die Einliegerwohnung eignet sich ideal zur Vermietung, Generationenwohnen, Gäste oder auch für Ihre heranwachsenden Kinder. Das Anwesen verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 680m<sup>2</sup>. Das Dach, Türen und Fenster sind aus dem Baujahr. Sie gewinnen hier eine interessante Basis für ein perfektes Familienleben mit Generationen. Aber auch eine Familie, mit lukrativen Mieteinkünften im Hintergrund, findet hier ihr Glück. Fazit: Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung liegt sehr günstig und ist in der Tat sanierungsbedürftig, dennoch bietet es einen preiswerten Einstieg in ein perfektes Familienleben mit Generationen oder in ein Wohnen im Einfamilienhaus mit lukrativen Mieteinkünften.

Property ID: 23089133 - 66265 Heusweiler / Holz

## Details of amenities

Betritt man den Haupteingang des Wohnhauses, gelangt man durch eine separate Wohnungstür in die großzügige Diele der Hauptwohnung, von welcher Sie aus auch den Zugang zum Gäste-WC finden. An die Diele grenzt die Küche und das dahinterliegende Esszimmer an, welches in den großen luftigen Wohnbereich mit hoher Decke übergeht. Der Wohnbereich gestaltet sich mit einer Größe von ca. 41 m<sup>2</sup> in einen Ort für das perfekte Familienleben und erhält durch die hohe Decke einen wunderbaren Galeriecharakter.

Der Wohnbereich geht in die angrenzende Wohndiele über, wodurch Sie weitere ca. 11 m<sup>2</sup> an Wohnfläche gewinnen. Auch hier ist Ihrer Phantasie keine Grenze gesetzt...öffnen Sie den gesamten Wohnbereich... verwandeln Sie die Wohndiele in ein Esszimmer, nutzen Sie das Esszimmer als Vergrößerung der Küche...Ihrer Wohnraumgestaltung mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 185 m<sup>2</sup> in der Hauptwohnung, werden hier fast keine Grenzen gesetzt. Von der Wohndiele aus gelangen Sie ins großzügige Schlafzimmer sowie das hellgeflieste Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche und WC. Weiterhin finden Sie hier den Zugang zur überdachten Loggia, von der aus Sie die wunderbare Fernsicht genießen können.

Auch das Obergeschoss wurde zum Wohnraum mit einer Fläche von ca. 68 m<sup>2</sup> ausgebaut. Hier finden Sie neben einem großzügigen Wohnbereich, einem Arbeitsbereich, einem Schlafzimmer, auch ein Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC vor. Der perfekte Wohnbereich für Ihren Nachwuchs oder für Diejenigen, die ihr Homeoffice im eigenen Zuhause integrieren, aber nicht auf Platz verzichten möchten. Der Keller des Hauses birgt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Zum einen befindet sich hier die Einliegerwohnung, des Weiteren gliedert sich der Keller, mit seiner Nutzfläche von ca. 60 m<sup>2</sup> in verschiedene Räumlichkeiten wie Bügelzimmer, Waschküche, Heizungsraum, Abstellraum, Zählerraum, Vorratsraum, einem Flur sowie zwei weiteren Kellerräumen.

Die Einliegerwohnung erreichen Sie über den großzügigen Dieleneingangsbereich im Untergeschoss des Hauses, aber auch zusätzlich über die Terrassentür, welche als eigene Haustür fungiert. Die Einliegerwohnung verfügt mit ca. 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche über einen Wohn- und zusätzlichen Wohndielenbereich, eine separate Küche, einem Schlaf- sowie einem Badezimmer und einer überdachten Terrasse. Hervorzuheben ist, dass der Einliegerwohnung eine eigene Garage zugeordnet werden kann.

Die Ölheizung ist aus dem Jahr 1999. Eine Doppelgarage sowie eine zusätzliche Garage für die Einliegerwohnung runden das Angebot ab.

Property ID: 23089133 - 66265 Heusweiler / Holz

## All about the location

Der Ortsteil Holz gehört zur Gemeinde Heusweiler und liegt in landschaftlich reizvoller Lage, etwa zehn Kilometer nordwestlich von Saarbrücken. Mit bester Verkehrsanbindung zur Autobahn und hervorragender Infrastruktur, die Sie vor Ort finden. Ärzte, Apotheke, Bank, Kindergarten, Grundschule, sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und weitere Einrichtungen sind im Umkreis von ca. 450 m fußläufig in ein paar Gehminuten sehr gut erreichbar. Der Ortsteil Holz ist ein Ort im Grünen. Ausgedehnte Wälder und Wanderwege rund um den Ort laden zu Spaziergängen ein und tragen zur Erholung vom Alltagsstress bei. Durch ihre sehr gute Verkehrsanbindung, hier kreuzen sich die Autobahnen A1 und A8, ist die Gemeinde Heusweiler idealer Ausgangspunkt für Tagestouren in die nähere und weitere Umgebung. So erreicht man von hier innerhalb kürzester Zeit die Städte Saarbrücken, Neunkirchen, Homburg, Saarlouis oder Völklingen mit dem Weltkulturerbe Völklinger Hütte. Auch in Luxembourg oder Frankreich ist man schnell. Die ÖPNV-Anbindung in alle Richtungen gestaltet sich sehr gut.

Property ID: 23089133 - 66265 Heusweiler / Holz

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 194.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist F. Die Angaben zum Objekt erfolgen im Namen unseres Auftraggebers und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail - wir freuen uns, Sie kennenzulernen.

Property ID: 23089133 - 66265 Heusweiler / Holz

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Patrick Forgeng

---

Großherzog-Friedrich-Straße 48 Saarbrücken

E-Mail: [saarbruecken@von-poll.com](mailto:saarbruecken@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)