

Einfamilienhaus mit Wintergarten, Garage + parkähnlichem Garten

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	295.000 €
Garagen	1



Objektbeschreibung

Ein sehr gepflegtes großzügiges Haus, eine Garage mit großer Einfahrt, Wintergarten, parkähnlicher Garten, Gästebereich, Sommerküche. Was will man mehr?

So ähnlich dürfte man sich als zukünftiger Eigentümer dieser wunderbaren Immobilie fühlen, die in ruhiger Lage, verbunden mit einer guten Verkehrsanbindung, in Saarbrücken-Klarenthal zum Verkauf steht.

Ursprünglich 1959 erbaut, wurde dieses Anwesen von seinen Eigentümern liebevoll gepflegt, ausgestattet und immer wieder modernisiert.

Basierend auf dem eigenen Geschmack ist dieses Haus sofort bezugs- und einzugsbereit.

Als Doppelhaushälfte einseitig angebaut befindet sich auf der EG-Ebene das Entrée mit direkter Verbindung zur offenen Küche mit Essbereich und dem Wohnbereich. Dort wurde im Jahr 1989 der ehemalige Balkon als Wintergarten mit einer Markise zur Wohnraumerweiterung ausgebaut.

Im Obergeschoss des Hauses befinden sich neben dem großen Schlafzimmer ein modernisiertes (Tageslicht-) Duschbad und ein weiterer, zuletzt als Büroraum genutztes Zimmer.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	166 m ²
Nutzfläche	15 m ²
Grundstücksfläche	468 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1959
Zustand des Objektes	Modernisiert
Verfügbar ab	Sofort



Praktisch ist dort der Stauraum hinter einer kleinen Tür in den Abseiten.
Auch das Gartengeschoss, mit einer etwas niedrigeren Raumhöhe von ca. 2,2m wurde nachträglich als Gästebereich mit eigenem Wannen- und Duschbad ausgebaut. Dort befindet sich auch der Hauswirtschaftsraum.
Über die überdachte Terrasse gelangt man in den wunderbaren, parkähnlich angelegten Garten mit einem überdachten Freisitz. Dorthin gelangt man übrigens auch durch die Garage, die über eine Treppe mit dem Garten verbunden ist, und auch unterkellert.
Neben der sehr praktischen Gartenküche befindet sich dort ein weiterer kleiner Abstellraum.
Ein tolles Haus zum Leben und Wohlfühlen, das Innen und Außen gekonnt und harmonisch verbindet.
Gerne zeigen Ihnen wir Ihnen diese Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

Ausstattung

heizungsart	Zentralheizung
befuerung	Gas
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja
Wintergarten	Ja



Lage

Klarenthal, der westlichste Stadtteil der Landeshauptstadt Saarbrücken, zeichnet sich durch seine Natur- und Waldnähe aus.

Die Immobilie befindet sich in einer sehr schönen Lage Klarenthals, in einer ruhigen Anliegerstraße.

Die gewachsene Infrastruktur bietet Ihnen mit den zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Restaurants und Ärzten eine ideale Versorgung.

Die binnen weniger Fahrminuten zu erreichenden Autobahn A620 verbindet Sie zudem schnell mit dem Zentrum der Landeshauptstadt.

Das gute Netz im öffentlichen Nahverkehr lässt Sie die Innenstadt ebenfalls zügig erreichen. Auch für Bildungseinrichtungen ist im Stadtteil Klarenthal gesorgt..



Ausstattung

Sehr gepflegtes Haus
Tolle Aufteilung auf 4 Etagen
Garage (unterkellert) plus Einfahrt
Wunderbare Gartenanlage, parkähnlich angelegt
Überdachter Freisitz
Gartenküche
Hauswirtschaftsraum
Erkeranbau Essbereich (1987)
Wintergarten (1989)
ISO-Fenster aus 1989
Modernisierte Bäder 90er Jahre
Dacherneuerung 1995
Neue Gasheizung aus November 2023.



Sonstiges

Selbstverständlich stehen wir Ihnen gerne mit weiteren Objektinformationen und für Besichtigungen zur Verfügung.

Alle im Exposé genannten Objektangaben und Informationen beruhen auf Angaben des Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.
Hinweis zum Energieausweis:

Wir weisen alle Auftraggeber auf die aktuellen gesetzlichen Regelungen zur Vorlage eines Energieausweises hin. Im Einzelfalle ist der Ausweis zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposé in Bearbeitung, also noch nicht erstellt und wird später nachgereicht. Wir bitten dies zu entschuldigen.

Ergänzender Hinweis: Ein übergebener Energieausweis stellt keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Unser Haftungsausschluss bezieht sich auch auf die darin enthaltenen Daten.

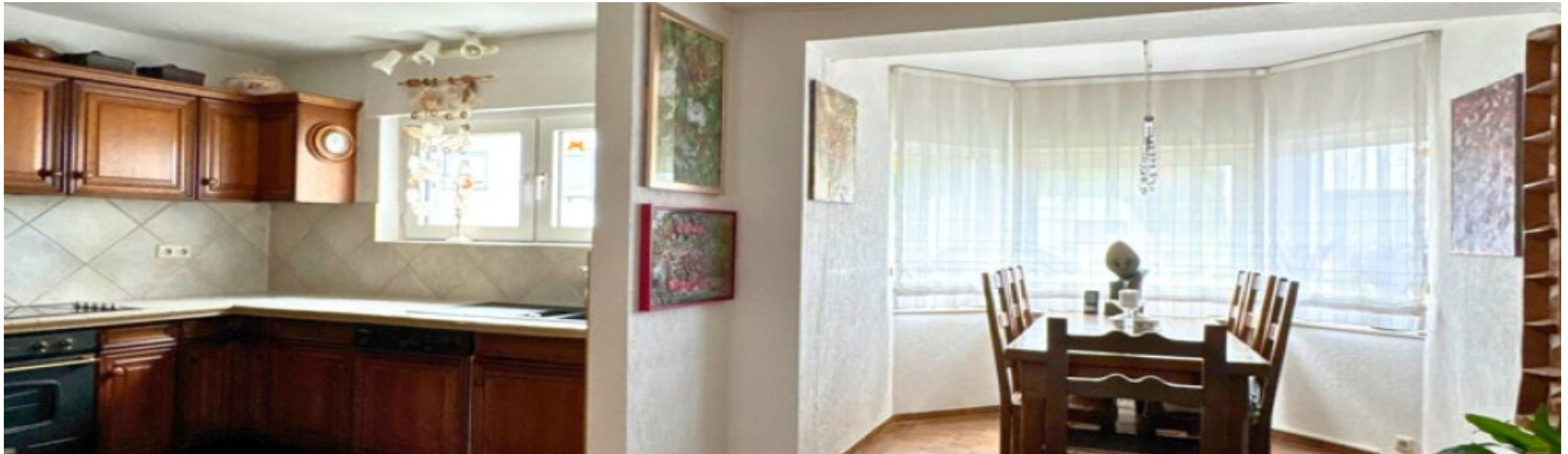
Die Pflichten nach dem Geldwäschegesetz (GwG)

- Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Vertragspartner vor der Begründung einer Geschäftsbeziehung zu identifizieren sind.



Immobilienmakler haben diese Sorgfaltspflicht einzuhalten. Die Identifizierung des Kaufinteressenten durch den Immobilienmakler muss erfolgt sein, bevor die Aufnahme der Kaufvertragsverhandlungen ermöglicht wird.

- Bei der Identifizierung sind entweder Name, Geburtsdatum und –Ort, Staatsangehörigkeit, Anschrift, Personalausweisnummer und ausstellende Behörde festzuhalten oder es ist der Ausweis zu kopieren.
 - Darüber hinaus hat der Makler zu klären, ob der Kunde im eigenen wirtschaftlichen Interesse handelt oder für einen Dritten.
 - Festgehalten werden muss auch, ob es sich bei dem Vertragspartner und ggf. wirtschaftlichen Berechtigten um eine Politisch exponierte Person (PeP) handelt.
 - Als Kunde sind Sie verpflichtet, dem Immobilienmakler den Ausweis vorzulegen und die entsprechenden Auskünfte zu erteilen (§4 Abs. 6 GwG)
- Bitte helfen Sie Ihrem Immobilienmakler dabei, die gesetzlichen Pflichten nach dem Geldwäschegesetz zu erfüllen.





Essbereich EG



Küche EG



Küche EG



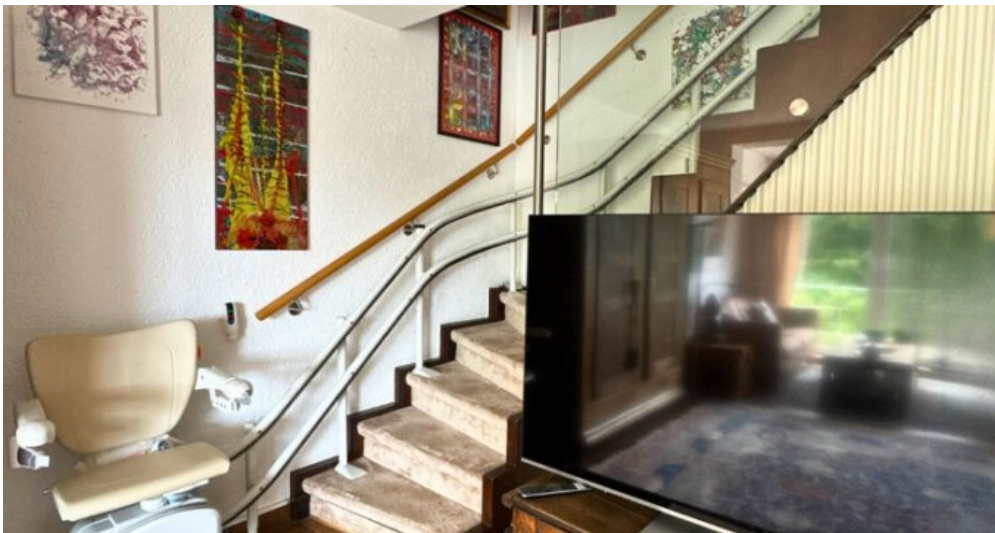
Wohnzimmer EG



Wohnzimmer mit Ausblick EG



Ansicht Wohnzimmer EG



Treppe zum OG



Schlafzimmer OG



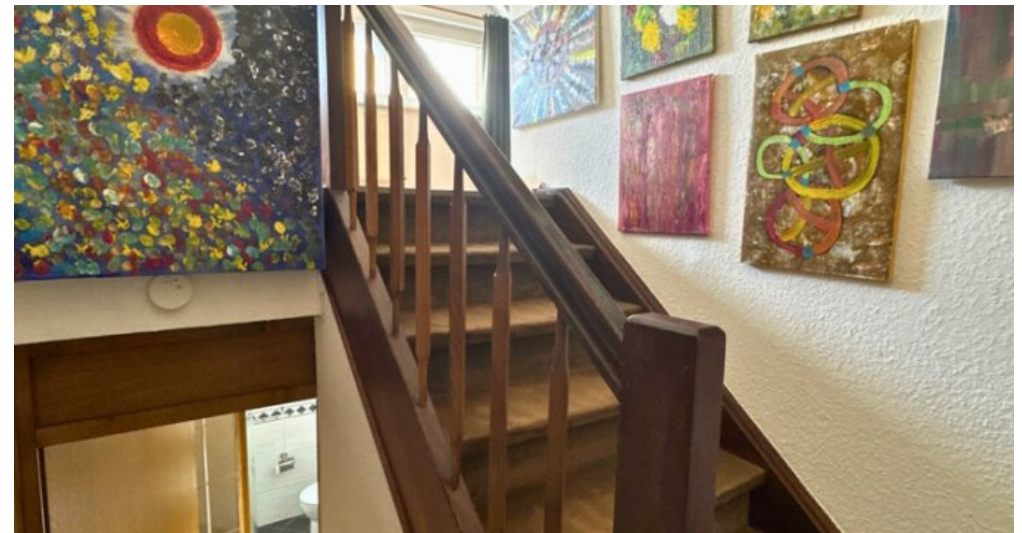
Schlafzimmer OG.



Arbeitszimmer OG



Bad OG



Treppe zum ausgebauten DG



Ausgebautes DG



Treppe Gartengeschoss



Gästezimmer Gartengeschoss



Dusche und Wanne Gartengeschoss



Bad Gartengeschoss



Treppe zur Garage



Gartenküche



Hauswirtschaftsraum



Haustechnik



Überdachte Terrasse



Terrasse



Gartenansicht



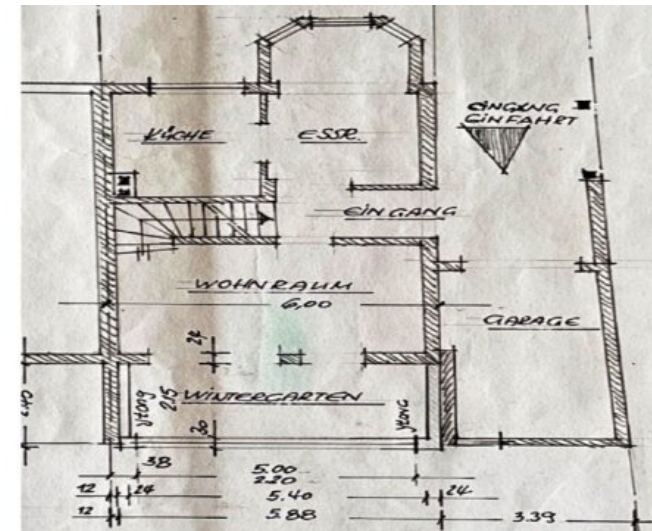
Gartenansicht



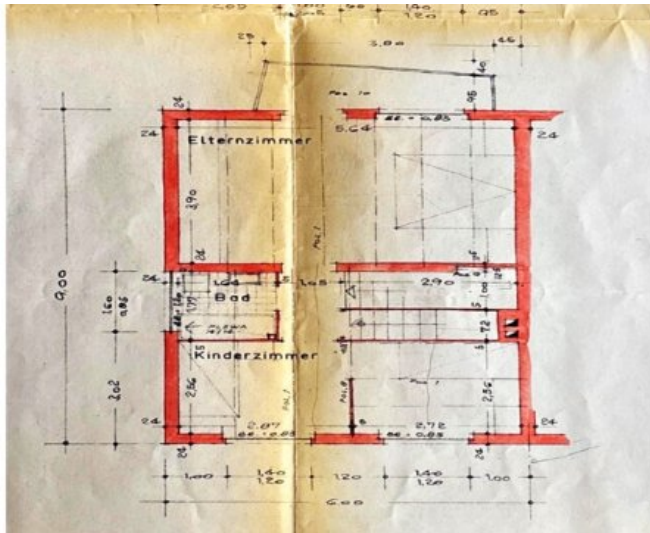
Gartenansicht



Gartenhaus



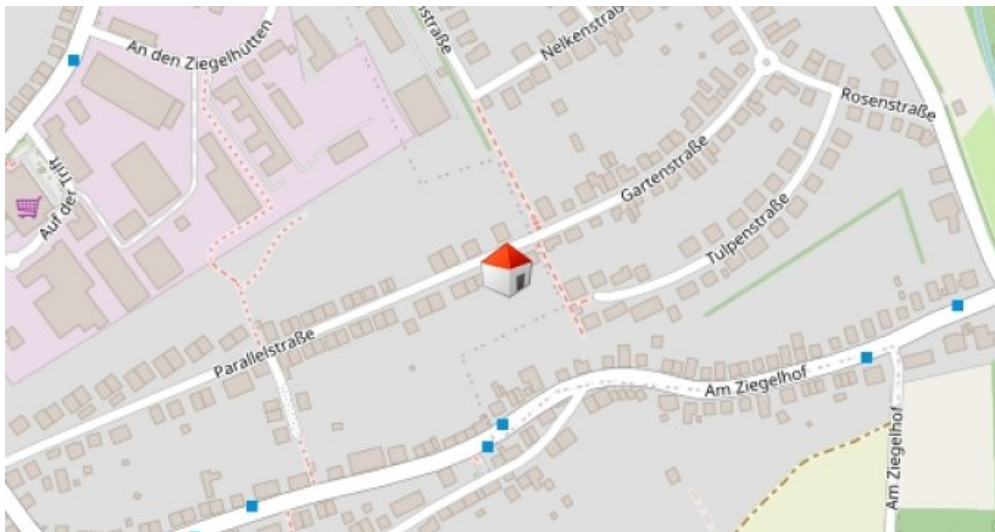
Grundriss EG



Grundriss OG



Drohnenansicht



EFH Klarenthal

Adresse

Parallelstraße 62
66127 Saarbrücken / Klarenthal

Anbieter

Eichenlaub & Dumont Immobilien e.K.
Auf dem Kohlberg 7
66133 Saarbrücken

Zentrale
E-Mail
Webseite

0681 - 855 486
info@eichenlaub-dumont.de
<https://www.eichenlaub-dumont.de>