

Moderne Doppelhaushälfte mit Photovoltaik-Anlage und Garten für die ganze Familie

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% vom Kaufpreis
Kaufpreis	310.000 €
Garagen	1



Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus in Überherrn vereint historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort und präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand. Das im Jahr 1911 in massiver Bauweise errichtete Haus bietet auf zwei Etagen eine großzügige Wohnfläche von ca. 169 m² sowie eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 112 m² und überzeugt mit einem durchdachten Raumkonzept für die ganze Familie.

Insgesamt stehen Ihnen 10 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, zur Verfügung. Ergänzt wird das Platzangebot durch ein Gäste-WC sowie eine praktische Einbauküche. Die Ausstattung mit Fliesen- und Parkettböden unterstreicht den gepflegten und zugleich wohnlichen Charakter der Immobilie.

Das ca. 409 m² große Grundstück bietet zudem Raum für Erholung im Freien und lädt zur Gartennutzung ein. Ein Balkon erweitert den Wohnkomfort und schafft einen angenehmen Rückzugsort im Außenbereich. Das Haus ist unterkellert und bietet damit weiteren Stauraum und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	168,85 m ²
Nutzfläche	112,13 m ²
Grundstücksfläche	409 m ²
Anzahl Zimmer	10
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separate WCs	2
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1911
Zustand des Objektes	Neuwertig
Verfügbar ab	nach Absprache



Die Immobilie ist nach Absprache verfügbar und bietet ideale Voraussetzungen für alle, die ein gepflegtes Zuhause mit viel Platz und attraktiver Ausstattung suchen.
<https://tour.giraffe360.com/fa7fd798feac49a8bb1764eb14315622>.

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Parkett
heizungsart	Zentralheizung
befuerung	Öl
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Dachboden	Ja
Gäste-WC	Ja



Lage

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in Überherrn in angenehm gewachsener Wohnlage mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Umgebung zeichnet sich durch kurze Wege im Alltag, eine ruhige Nachbarschaftsatmosphäre sowie eine gute Anbindung an die Infrastruktur der Gemeinde aus. Hier wohnen Sie in einem gepflegten, familienfreundlichen Wohnumfeld, das sowohl Rückzug als auch eine unkomplizierte Alltagsorganisation ermöglicht.

Familien profitieren besonders von der sehr guten Erreichbarkeit der Bildungs- und Betreuungsangebote: Eine Grundschule liegt nur ca. 0,24 km entfernt, ein Kindergarten ist in etwa 1,16 km erreichbar. Weiterführende Schulen wie Realschule und Gymnasium befinden sich in den umliegenden Orten und sind jeweils nach rund 9–10 km gut zu erreichen. Auch weitere Angebote für Kinder und Jugendliche sind in der Region vorhanden und runden die familienorientierte Lage ab.

Darüber hinaus überzeugt die Umgebung durch eine angenehme Mischung aus Wohnen und Nahversorgung.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2066-05-11
Endenergiebedarf	172.70
Baujahr lt. Energieausweis	1911
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	F
Primärenergieträger	OEL



Für Freizeit und Erholung bietet das Umfeld zudem Möglichkeiten für Spaziergänge und Aktivitäten im Grünen.

Auch die Verkehrsanbindung ist vorteilhaft: Die nächste Autobahn ist in ca. 6,89 km erreichbar und ermöglicht eine zügige Verbindung in die regionalen Zentren sowie in das Umland. Damit eignet sich der Standort gleichermaßen für Berufspendler wie für alle, die eine ruhige Wohnlage mit guter Erreichbarkeit schätzen. Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Kombination aus entspanntem Wohnen, familienfreundlicher Infrastruktur und guter Mobilität..



Ausstattung

Renovierungs- und Sanierungsarbeiten

=====

- 2022 PV-Anlage 9,75 kW
- 2022 Dachfenster 3fach-Wäremeschutz
- 2022 Dacharbeiten Gebälk und Eindeckung
- 2017 Elektroarbeiten Wohnraum
- 2017 Fußböden
- 2017 Wärmedämmung 12 cm
- 2017 Wasserleitungen
- 2017 Bäder
- 2017 Fenster 2fach-Isolierverglasung

Besonderheiten

- =====
- Elektrisch betriebene Rollläden
 - Feinsteinfliesen 120 x 60 cm.



Sonstiges

WICHTIGE INFO: Für eine Besichtigung ist es dringend notwendig, sich das Exposé dieser Immobilie herunterzuladen und die Agreement-Links zu bestätigen, indem Sie unsere AGB und Provisionsvereinbarung akzeptieren sowie die Widerrufsbelehrung und Datenschutzerklärung gelesen und verstanden haben und uns als "Makler provisionspflichtig beauftragen" (Klick auf Button). Die Besichtigung dieser Immobilie ist für Sie kostenlos.

Die Grundrisse sind als Bilder im Exposé eingefügt und dienen dazu, Ihnen einen ersten Überblick zu verschaffen, und sind nicht immer maßstabsgetreu.

Maklerprovision in Höhe von 3,57 %* inkl. 19 % MwSt. vom Kaufpreis ist mit Abschluss des Kaufvertrages verdient und fällig, Müllerimmobilien® erhält einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB).

*Bei einem Immobilienwert unter 100.000 € (Verkaufspreis) wird die Maklerprovision 3.570,- € inkl. MwSt. betragen.



Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben keine Gewähr übernehmen.
Verbraucherinformationen: Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: ec.europa.eu/consumers/odr
Wir stehen Ihnen selbstverständlich gerne mit weiteren Informationen zum Objekt sowie für Besichtigungen zur Verfügung..



Garten



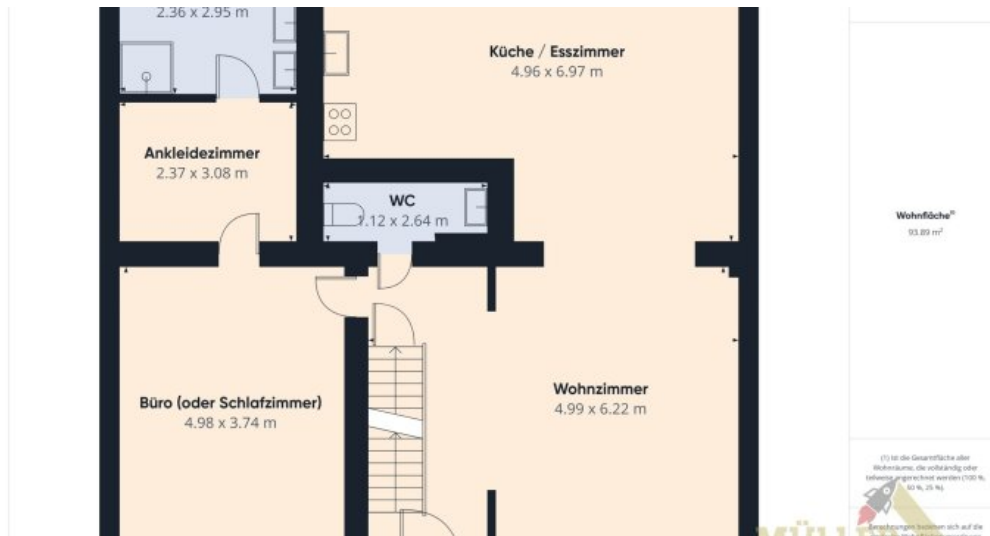
Grillecke



Garten-Lounge



Garten



Grundriss Erdgeschoß



Aufgang zum Obergeschoß



Eingangsbereich



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Esszimmer/Küche



Küche



Küche



Küche



Gäste-WC



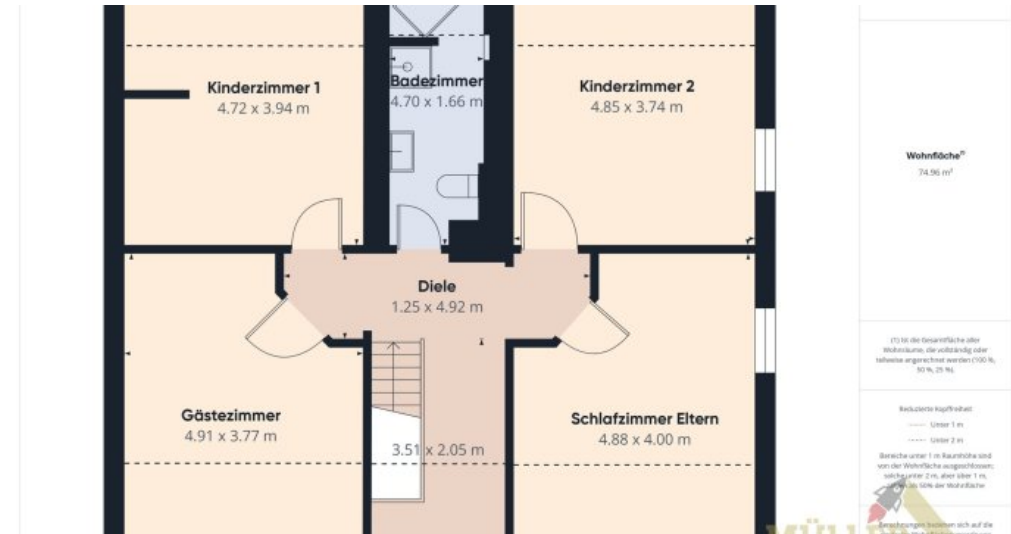
Gäste-WC



Badezimmer



Badezimmer



Grudriss Obergeschoß



Diele Obergeschoß



Badezimmer



Badezimmer



Grundriss Kellergeschoß



Treppe in Keller und Vorraum



Flur Keller



Allzweckraum 1



Waschküche



Waschküche



Allzweckraum 2



Allzweckraum 3



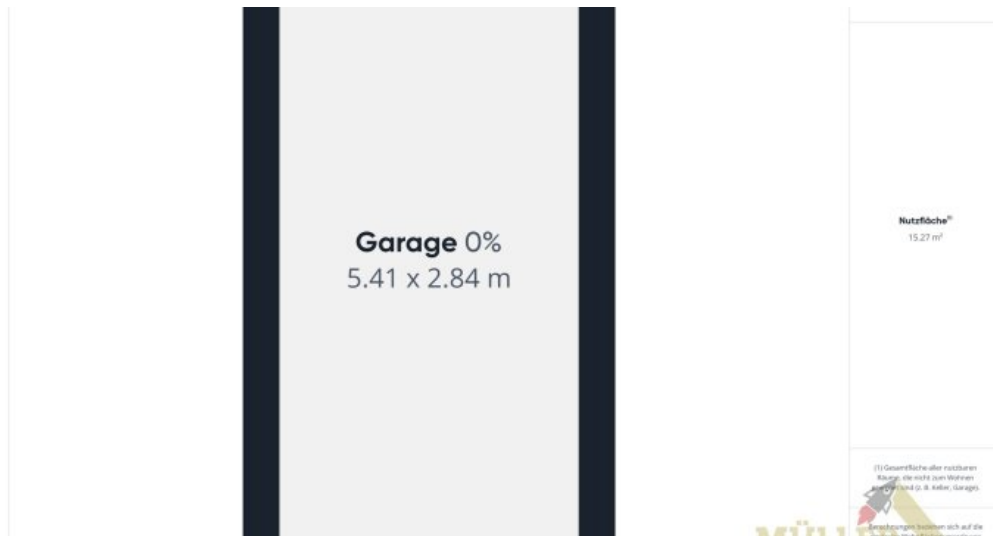
Allzweckraum 3



Allzweckraum 4



Allzweckraum 4



Grundriss Garage



Garage mit Eingang zum Garten



Garage

...einfach mit Profis!

MÜLLER[®]
IMMOBILIEN

Verkauf • Vermietung • Sanierung

Viktoria und Patrick Raphael Müller
• Immobilienmakler EIA u. IHK • Handwerksmeister
• Sachverständige • Betriebswirte

Die Experten für Ein- und Zweifamilienhäuser

Saarstraße 29 • 66806 Ensdorf • Tel. 06831-487 0934 • 0177 768 5537
mail@muellerimmobilien.info • www.muellerimmobilien.info

Müllerimmobilien aus Ensdorf

Anbieter

MÜLLERIMMOBILIEN®
Saarstraße 29
66806 Ensdorf

Zentrale
E-Mail

068314870934
mail@muellerimmobilien.info