

Freistehendes Einfamilienhaus mit großer Garage, Balkon, Terrasse u. gepflegtem Garten in Seyweiler

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	299.000 €
Freiplätze	1
Garagen	2



Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus in Seyweiler verbindet großzügiges Wohnen, einen gepflegten Gesamtzustand und vielseitig nutzbare Flächen mit dem besonderen Charme einer naturnahen Wohnlage. Das im Jahr 1999 errichtete Fertighaus der Firma Haas bietet mit rund 145 m² Wohnfläche sowie insgesamt ca. 283 m² Nutzfläche außergewöhnlich viel Raum für unterschiedliche Lebenssituationen.

Im Erdgeschoss bildet das geräumige Wohnzimmer einen zentralen Lebensmittelpunkt der Immobilie. Ein Kamin sorgt hier für eine behagliche Atmosphäre und unterstreicht den wohnlichen Charakter des Hauses. Direkt angrenzend befindet sich das Esszimmer mit Zugang zur großzügigen Terrasse und zum Garten.

Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und verfügt über einen praktischen Abstellraum. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein Badezimmer mit Dusche sowie ein separates Büro, das sich gleichermaßen als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Ähnlichem nutzen lässt.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	144,78 m²
Nutzfläche	283,30 m²
Grundstücksfläche	556 m²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	3
Stellplätze	3
Einliegerwohnung	Ja
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1999
Zustand des Objektes	Gepflegt



Hier stehen neben einem großzügigen Elternschlafzimmer mit Zugang zum Balkon ein Kinderzimmer und ein weiteres Gästezimmer zur Verfügung. Eines der Schlafzimmer profitiert von der besonderen Architektur des Dachgeschosses und bietet unter der hohen Dachschräge ein außergewöhnliches Raumgefühl. Der überdachte Balkon fügt sich harmonisch in die Dachgestaltung ein. Das Dachgeschoss wird durch ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie einen zusätzlichen Abstellraum sinnvoll ergänzt.

Für die Beheizung des Hauses sorgt eine Viessmann Ölzentralheizung. Ein Kamin im Wohnzimmer schafft zusätzliche Behaglichkeit und bietet eine angenehme Ergänzung zur zentralen Wärmeversorgung.

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist der großzügige Kellerbereich. Neben fünf Kellerräumen sowie einem separaten Tank- und Heizungsraum besteht ein direkter Zugang zur Garage. Ein Teil des Kellers wurde darüber hinaus bereits für eine gewerbliche Nutzung ausgebaut. Durch einen separaten Eingang und ein vorhandenes Badezimmer bietet dieser Bereich eine interessante funktionale Ergänzung zum eigentlichen Wohnbereich.

Ausstattung

heizungsart	Zentralheizung
befuerung	Öl
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



Unter den entsprechenden baurechtlichen Voraussetzungen und nach Prüfung bzw. Genehmigung einer erforderlichen Nutzungsänderung könnte grundsätzlich auch die Einrichtung einer kleinen Einliegerwohnung in Betracht kommen. Die tatsächliche Zulässigkeit einer solchen Nutzung ist im Einzelfall mit der zuständigen Behörde zu prüfen.

Das 556 m² große Grundstück ist ansprechend gestaltet und vermittelt einen gepflegten und privaten Gesamteindruck. Die großzügige Terrasse schließt unmittelbar an den Wohn- und Essbereich an und schafft einen idealen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.

Für Fahrzeuge steht neben einem Stellplatz direkt vor dem Haus eine großzügige Garage mit Platz für zwei Pkw zur Verfügung.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2035-11-16
Energieverbrauchskennwert	75kWh/m²a
Baujahr lt. Energieausweis	1999
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	C
Primärenergieträger	OEL



Lage

Seyweiler ist ein kleiner, idyllisch gelegener Ortsteil der Gemeinde Gersheim im Saarpfalz-Kreis und liegt im südlichen Bliesgau. Die ruhige und dörflich geprägte Umgebung bietet insbesondere Menschen, die naturnahes und entspanntes Wohnen schätzen, ein attraktives Zuhause. Seyweiler profitiert von einer landschaftlich reizvollen Umgebung mit zahlreichen Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und Radtouren.

Ein besonderes Merkmal der Umgebung ist der oberhalb von Seyweiler gelegene Aussichtspunkt „Vogesenblick“. Von dort eröffnet sich ein weitreichender Blick über die Landschaft der Parr bis zu den Vogesen und in den Pfälzerwald. Auch verschiedene Wander- und Radwege verlaufen durch beziehungsweise in der näheren Umgebung des Ortsteils.

Die für einen kleinen Ort typische ruhige Wohnatmosphäre wird durch die vorhandenen Einrichtungen in den umliegenden Ortsteilen ergänzt. Familien profitieren unter anderem von der Kindertagesstätte in Peppenkum sowie der Grundschule in Medelsheim.



Darüber hinaus bietet die Gemeinde Gersheim eine gute Grundlage für den täglichen Bedarf und verschiedene Freizeitmöglichkeiten. Die Lage im südöstlichen Saarland ermöglicht zugleich die Erreichbarkeit größerer Städte und regionaler Zentren, während der unmittelbare Wohnstandort seinen ruhigen, naturnahen Charakter bewahrt..



Ausstattung



Sonstiges

Besichtigungstermine:

Gerne stellen wir auf Anfrage weitere Unterlagen zu diesem Objekt zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf, unter der Telefonnummer 06831 / 50 845 18 oder auch per Mail.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Provisionshinweis:

Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Besichtigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande, wie z.B. insbesondere die Unterschrift des Besichtigungsnachweises, des Maklervertrages und/oder des Objekt-Exposés.

Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. auf den Kaufpreis betragen und ist bei notariellem Vertrag verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.



Haftungsausschluss:

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben sind vertraulich zu behandeln. Die Weitergabe an Dritte ist unzulässig. Alle Angaben stammen vom Verkäufer. Die Firma Schäfer Immobilien übernimmt daher keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Insbesondere die Angaben zur Wohnfläche, zur Nutzfläche und zur Aufteilung der Wohn-/Nutzfläche sind von uns nicht durch ein eigenes Aufmaß oder eine Wohnflächenberechnung kontrolliert worden. Die Angaben zum Baujahr sind nicht durch eine Einsicht in die Bauakte überprüft worden. Das Angebot ist freibleibend. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten..



Terrasse



Terrasse und Garten



Garten



Rückansicht



Küche mit Einbauküche



Badezimmer Erdgeschoss



Treppe ins Dachgeschoss



Flur



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2 mit Ausgang Balkon



überdachter Balkon



Gästezimmer



Badezimmer Dachgeschoss



Hauswirtschaftsraum



Gewerbe ausgebauter Keller



Gewerbe



Badezimmer Keller



weiterer Kellerraum



großzügige Garage



Viessmann Ölzentralheizung



Öltanks



Stromkasten

Anbieter

Schäfer Immobilien
Bibelstraße 2
66740 Saarlouis

Zentrale
Fax
E-Mail
Webseite

06831-5084518
06831-5084520
info@schaeferimmosaar.de
www.schaeferimmo.de