

Modernes Stadthaus- großzügig geplant und vielseitig nutzbar

Preise & Kosten

Käufercourtage	2,38% inkl. MwSt. vom Kaufpreis. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.
Kaufpreis	589.000 €
Freiplätze	2



Objektbeschreibung

In einem modernen und familienfreundlichen Wohngebiet von Klarenthal, in einer verkehrsberuhigten Spielstraße ohne Durchgangsverkehr, befindet sich dieses hochwertige Stadthaus in massiver Bauweise der Firma Signum aus dem Jahr 2011. Auf einem Grundstück von 686 m² bietet die Immobilie ca. 226 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Dank der Energieversorgung über Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) und einer zentralen Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung erreicht das Haus die Energieeffizienzklasse A, während ein moderner Kaminofen für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

Erdgeschoss- modernes Wohnen mit Wohlfühlcharakter (ca. 114 m² Wohnfläche)

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine helle und großzügige Diele, die den Blick direkt in den offen gestalteten Wohn- und Essbereich freigibt. Große Fensterflächen sorgen hier für eine freundliche, lichtdurchflutete Atmosphäre und schaffen eine harmonische Verbindung zur sonnigen Terrasse sowie in den gepflegten Garten.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	226 m²
Nutzfläche	23,96 m²
Grundstücksfläche	686 m²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separate WCs	1
Stellplätze	2
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	2011
Zustand des Objektes	Neuwertig
Verfügbar ab	sofort



Ergänzt wird diese Ebene durch ein helles Schlafzimmer sowie ein großzügiges Badezimmer mit ebenerdiger Dusche. Ein separates Gäste-WC rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab. Die ursprünglich vorhandene Garage wurde zu einem Büro mit eigenem Eingang umgebaut und bietet somit zusätzlichen Raum für berufliche oder private Nutzung. Diese kann jedoch bei Bedarf wieder als Garage genutzt werden.

Obergeschoss- flexible Nutzungsmöglichkeiten (ca. 111m² Wohnfläche)

Über eine Steintreppe gelangt man in das vollständig ausgebaute Obergeschoss, das durch seine flexible Gestaltung zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Hier eröffnet sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit vorbereiteten Küchenanschlüssen, sodass bei Bedarf eine eigenständige Wohneinheit entstehen kann – ideal für Kinder oder die Eltern.

Ergänzend stehen ein Schlafzimmer, ein geräumiges Badezimmer sowie ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich hervorragend als Gästezimmer oder Büro nutzen lässt.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Gehoben
Küche	Einbauküche
befeurung	Alternativ
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Nein
Gäste-WC	Ja
seniorengerecht	Ja



Zur besseren Vorstellung der Nutzungsmöglichkeiten wurden die Räume virtuell möbliert. Erleben Sie die Immobilie bereits vorab in einer 360°-Besichtigung und gewinnen Sie einen umfassenden Eindruck aller Räumlichkeiten.

Außenbereich und Garten

Der Außenbereich ist pflegeleicht und ansprechend mit einer Kombination aus Steingarten, sonniger Terrasse und einer Rasenfläche mit kleinen Obstbäumen gestaltet.

Neben dem Haus können 1- bis 2 Stellplätze realisiert werden.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2036-04-14
Endenergiebedarf	45.20
Baujahr lt. Energieausweis	2011
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	A
Primärenergieträger	BLOCK



Lage

Klein genug, um zufällig Freunde zu treffen, ist Saarbrücken groß genug, um Anonymität zu wahren. Die Lebensfreude der Saarländer ist leicht erklärt: Sie sind, bei allem Fleiß, große Genießer.

Im Stadtteil Klarenthal genießen Sie zudem die Vorzüge, die eine direkte Lage an der Grenze mit sich bringt. Das französische Savoir-vivre wird hier gelebt.

Kaufen Sie Ihr frisches Baguette und die knusprigen Croissants in der nahen Boulangerie.

Mit dem öffentlichen Nahverkehr erreichen Sie die Saarbrücker City in ca. 15 Minuten. Die Haltestelle ist bequem fußläufig erreichbar.

Der Autobahnanschluss zur A620 nach Saarbrücken und Saarlouis sowie weiterführend zur A6 und A8 liegt in nur 1 km Entfernung. In die City gelangen Sie in nur wenigen Fahrminuten.

Die Infrastruktur ist auf die Belange von Familien abgestimmt. Eine Grund- und Gemeinschaftsschule sowie 2 Kitas befinden sich in unmittelbarer Nähe. Angebote an weiterführenden Schulen bietet Ihnen das nahe Saarbrücken.



Restaurants und weitere Dienstleistungsbetriebe ergänzen die vorhandene Infrastruktur.

Die medizinische Grundversorgung durch Ärzte und Apotheken ist gewährleistet.
Ein breites Angebot an ortsansässigen Vereinen bietet eine große Auswahl an Freizeitaktivitäten..



Ausstattung

Ausstattung – hochwertig, modern und durchdacht

- Stadthaus massive Bauweise der Firma Signum Baujahr 2011
- Energieeffizientes Wohnen auf hohem Niveau (Effizienzklasse A) dank moderner Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) und zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- angenehmes Wohnklima durch durchgängige Fußbodenheizung in allen Räumen
- dreifach verglaste Fenster für optimale Wärme- und Schalldämmung
- elektrische Rollläden für zeitgemäßen Komfort und Privatsphäre
- stilvolle, großformatige Fliesen unterstreichen das moderne Wohnambiente
- hochwertige Fassaden- und Dachdämmung für nachhaltige Energieeinsparung
- behagliche Wohlfühlatmosphäre durch einen modernen Kaminofen im Wohnbereich
- offene, elegant gestaltete Einbauküche in Weiß – ideal für kommunikatives Kochen und Genießen
- großzügige Sonnenterrasse (ca. 22,50m²) mit fließendem Übergang zum Garten
- modernes Tageslichtbad im Erdgeschoss mit komfortabler, ebenerdiger Dusche
- zusätzliches Gäste-WC für mehr Alltagstauglichkeit
- umgebautes Büro (ehemalige Garage) mit eigenem Zugang
- Vorbereitung für eine zweite Küche im Obergeschoss – perfekte Voraussetzungen für eine separate Wohneinheit
- praktisch integrierter Hauswirtschaftsbereich mit Platz für Waschmaschine und Trockner
- liebevoll angelegter, pflegeleichter Außenbereich mit Steingarten, Rasenfläche und Obstbäumen
- nachhaltige Gartenbewässerung durch vorhandene Zisterne
- Stellplatzmöglichkeiten direkt am Haus
- Vorrichtung Diele (Garderobe) für Einbau einer Aufzugsanlage.



Sonstiges

HINWEISE:

Besichtigungen sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich. Wir bitten um Zusendung Ihrer vollständigen Kontaktdaten (Vor- und Zuname, Anschrift, Telefonnummer) vorab per E-Mail. Ihre Daten werden wir selbstverständlich streng vertraulich behandeln. Wir bitten um Verständnis, dass Termine und weitere Auskünfte nur erteilt werden, sofern uns diese Angaben vorliegen.

Die Maklercourtage beträgt 2,38% (inkl. Mehrwertsteuer) und ist nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrages fällig. Der Makler darf auch für den Verkäufer als Nachweis- und Vermittlungsmakler provisionspflichtig tätig werden.

Weitere Kaufnebenkosten: 6,50% Grunderwerbssteuer und Notargebühren.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS:

Da wir uns bei der Erstellung von Exposés auch auf Angaben von Dritten stützen müssen, können wir bei aller Sorgfalt keine Haftung für den Inhalt des Exposés übernehmen. Dies gilt auch für die Angaben der m² Wohn/ Nutzfläche.



Gäste WC EG



Schlafen EG



Diele zum Wohn- Esszimmer EG



Diele und Garderobe EG



Garten und Terrasse



Büro EG - umgebaute Garage



Wohnen OG



Wohnen OG virtuell möbliert



Küche Essen OG



Küche Essen OG virtuell möbliert



Schlafen OG



Schlafen OG virtuell möbliert



Büro- Gast OG



Büro Gast OG virtuell möbliert



Bad OG



Flur OG



Garderobe OG



Garderobe OG virtuell möbliert



HWR OG



Terrasse und Garten



Garten und Stellplätze



https://tour.giraffe360.com/5663_efh_klarenthal

Anbieter

FKS Immobilien GmbH
Breiter Weg 8a
66265 Heusweiler

Zentrale
E-Mail

06806/9163666
info@fks-immobilien.de