

## Außergewöhnliches Zweifamilienhaus mit Poollandschaft in Waldrandnähe sucht neue Eigentümer

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inklusive Mehrwertsteuer
Kaufpreis	450.000 €
Carports	1
Freiplätze	2



### Objektbeschreibung

Entdecken Sie dieses außergewöhnliche Zweifamilienhaus, welches im Jahre 1956 in Waldrandnähe von Klarenthal erbaut wurde und durch seine Highlights, wie der Poollandschaft, dem Freizeitbereich und dem integrierten Wintergarten, zu überzeugen weiß.

Zunächst führt Sie das Treppenhaus des Hauses in das 1. Obergeschoss, in welchem sich die 1. Wohneinheit befindet. Diese ist aktuell zu einer Kaltmiete in Höhe von 650,- Euro vermietet und verfügt neben einem Badezimmer, einer Küche und einem Schlafzimmer über einen hellen Wohn- Essbereich, durch welchen Sie die großzügige Terrasse der Wohnung erreichen. Diese lädt zum gemütlichen Verweilen mit Freunden und der Familie ein.

Zurück im Treppenhaus gelangen Sie in das 2. Ober- und auch das Dachgeschoss des Hauses, welche zusammen die 2. Wohneinheit des Hauses bilden. Zunächst befindet sich im 2. Obergeschoss der Wohnbereich dieser Einheit mit einem Badezimmer, dem Küchenbereich, einem abgeschlossenen Zimmer sowie dem Wohn- und Essbereich.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	200 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.326 m <sup>2</sup>
Stellplätze	3
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1956
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	nach Absprache



Im Dachgeschoss befinden sich die Schlafbereiche und selbstverständlich auch ein weiteres Badezimmer.

Das Untergeschoss des Hauses verfügt neben einem Heizungsraum auch über eine Toilette und einen Abstellraum. Besonders erwähnenswert ist der Partykeller auf dieser Etage, der mit einem Bar-, Fernseh- und Pokerbereich ausgestattet ist und so keiner Feierwünsche offen lässt.

Der Gartenbereich des Hauses bietet mit seiner einladenden Poollandschaft, die optimal für Pool- und Grillpartys mit Freunden geeignet ist, ein weiteres Highlight und der große Gartenbereich bietet ausreichend Platz für spielende Kinder.

Bei näherem Interesse stehen wir Ihnen gerne mit weiteren Informationen zur Verfügung. Ein virtueller 360-Grad-Rundgang wird auf Anfrage angeboten.

## Ausstattung

heizungsart	Zentralheizung
befeuernung	Gas
Unterkellert	Ja
Wintergarten	Ja



## Lage

Klarenthal ist ein Stadtteil der Landeshauptstadt Saarbrücken im Stadtbezirk West. Auf einer Fläche von 11,45 km<sup>2</sup> sind aktuell ca. 5300 Einwohner beheimatet. Angrenzende Orte und Stadtteile sind Altenkessel, Burbach, Alt-Saarbrücken, Schoeneck, Gersweiler, Fenne und Luisenthal. Medizinische Versorgung durch Ärzte und Apotheken findet man vor Ort ebenso wie Kitas, Schulen und alle Dinge des täglichen Bedarfs.

Klarenthal ist durch die A620 an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen. Die umliegende Umgebung ist mit den vorhandenen öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar..

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2026-03-26
Energieverbrauchskennwert	113.4kWh/m <sup>2</sup> a
Baujahr lt. Energieausweis	1956
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	GAS



## Ausstattung

- + Ausführung
- Massivhaus
- + Dach
- Zwerhdach mit Sparrendämmung (1991)
- + Heizmethode
- Vaillant-Gasheizung (2003, Kessel 2022)
- + Fenster
- 2-fach verglaste Holzfenster (1991)
- + Bäder
- Erneuert in 2015 und 2023
- + Weitere Besonderheiten
- Stellplätze
- Poollandschaft
- Partykeller
- Terrasse und Balkon
- Gartenbereich mit Gartenhütte und Spielbereich.



## Sonstiges

Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem Wissen und Gewissen. Kommt es aufgrund unserer Tätigkeit zum Abschluss eines Vertrages, haben wir Anspruch auf Zahlung der Provision. Wir weisen auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen hin. Das GWG verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten..



Garten



Wohnbereich 1. Obergeschoss



Küchenbereich 2. Obergeschoss



Badezimmer 2. Obergeschoss



Kinderzimmer 2. Obergeschoss



Balkon 2. Obergeschoss



Essbereich 1. Obergeschoss



Schlafzimmer 1. Obergeschoss



Küchenbereich 1. Obergeschoss



Terrasse 1. Obergeschoss



Kinderzimmer Dachgeschoss



Schlafbereich Dachgeschoss



Hausflur



Partykeller



Partykeller



Rückansicht



Sicherungskasten



Heizung



## Anbieter

Innovativ Immobilien  
Marktstr., 24  
66346 Püttlingen

Zentrale  
Fax  
E-Mail  
Webseite

06898-6958846  
06898-6958847  
[puettlingen@innovativ-immo.de](mailto:puettlingen@innovativ-immo.de)  
[www.innovativ-immo.de](http://www.innovativ-immo.de)