

Überherrn / Altforweiler

# Freistehender Bungalow mit liebevoll angelegtem Garten

????????? ??????????: 25171226



???? ??????: 449.000 EUR • ??????????: ca. 155 m<sup>2</sup> • ?????????: 7 • ??????? ????: 1.175 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25171226 - 66802 Überherrn / Altforweiler

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25171226 - 66802 Überherrn / Altforweiler

?? ??? ??????

|                       |                        |               |                       |
|-----------------------|------------------------|---------------|-----------------------|
| ???????? ??????????   | 25171226               | ????? ??????? | 449.000 EUR           |
| ???????????           | ca. 155 m²             | ?????         | ?????????????         |
| ?????????             | 7                      |               | ????????????????      |
| ????????????? ???     | 3                      | ????????????? | Käuferprovision       |
| ???????????           |                        |               | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ???????????           | 2                      |               | MwSt.) des            |
| ????? ?????????????   | 1973                   |               | beurkundeten          |
| ?????? ?????????????? | 2 x ?????????????      | ?????????     | Kaufpreises           |
|                       | ?????? ??????????????, | ?????????     |                       |
|                       | 1 x ????????           | ?????????     | ?????????, ??????,    |
|                       |                        |               | ??????????????????    |
|                       |                        |               | ?????????             |

??????? ??????????: 25171226 - 66802 Überherrn / Altforweiler

?????????????? ???????????

|                    |            |                      |                |
|--------------------|------------|----------------------|----------------|
| ???? ????????????  | ????       | ??????????????????   | VERBRAUCH      |
| ??????????????     | 29.05.2034 | ??????????????       |                |
| ?????????????????? |            | ???????              | 162.70 kWh/m²a |
| ???????            |            | ??????????????       |                |
|                    |            | ??????????????       |                |
|                    |            | ?????????????        | F              |
|                    |            | ??????????????       |                |
|                    |            | ?????????????        |                |
|                    |            | ????? ?????????????? | 1973           |
|                    |            | ????????? ?? ??      |                |
|                    |            | ??????????????       |                |
|                    |            | ??????????????????   |                |

???????? ??????????: 25171226 - 66802 Überherrn / Altforweiler

?? ????????





???????? ??????????: 25171226 - 66802 Überherrn / Altforweiler

?? ????????



???????? ??????????: 25171226 - 66802 Überherrn / Altforweiler

?? ?????????





???????? ??: 25171226 - 66802 Überherrn / Altforweiler

?? ???????





???????? ??????????: 25171226 - 66802 Überherrn / Altforweiler

?? ?????????



???????? ?????: 25171226 - 66802 Überherrn / Altforweiler

?? ???????





???????? ?????: 25171226 - 66802 Überherrn / Altforweiler

?? ???????





???????? ?????: 25171226 - 66802 Überherrn / Altforweiler

?? ???????



???????? ?????: 25171226 - 66802 Überherrn / Altforweiler

?? ???????





???????? ??????????: 25171226 - 66802 Überherrn / Altforweiler

?? ????????





??????? ?????????: 25171226 - 66802 Überherrn / Altforweiler

?? ????????



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

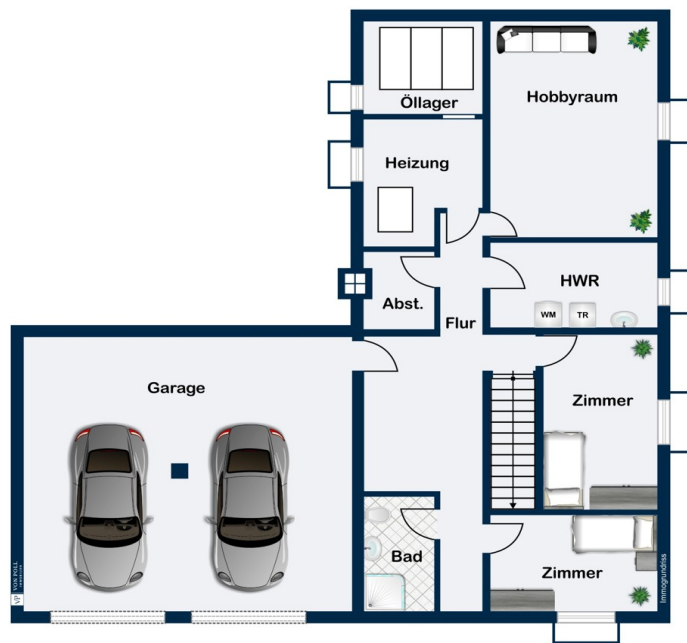
[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



???????? ?????: 25171226 - 66802 Überherrn / Altforweiler

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ???????????.



??????? ?????????: 25171226 - 66802 Überherrn / Altforweiler

## ??? ?????? ??????????

Dieser freistehende Bungalow aus dem Jahr 1973 vereint großzügiges Wohnen mit viel Komfort und einer angenehm ruhigen Wohnlage. Das Haus befindet sich auf einem ca. 1.175m<sup>2</sup> großen, sonnigen Grundstück und bietet mit ca. 155m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einer durchdachten Raumaufteilung reichlich Platz – ideal für alle, die ein entspanntes Zuhause mit natürlichem Flair und viel Raum zur Entfaltung suchen.

Schon beim Eintreten empfängt Sie ein weitläufiger Dielenbereich, der sofort den offenen und freundlichen Charakter des Hauses vermittelt. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit gemütlicher Kaminecke bildet gemeinsam mit der angrenzenden Küche das Herzstück des Erdgeschosses. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten, der mit seiner Vielfalt an Pflanzen und Gestaltungselementen ein echtes Highlight des Hauses darstellt. Hier lässt es sich wunderbar entspannen, feiern oder einfach nur die Natur genießen.

Das Erdgeschoss beherbergt darüber hinaus drei gut geschnittene Zimmer, von denen eines direkten Zugang zum Garten bietet – ideal als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer. Ein Badezimmer sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen diese Ebene.

Im Untergeschoss erwartet Sie ein weiteres Highlight: Zwei zusätzliche, vielseitig nutzbare Räume mit Tageslicht bieten sich als Schlaf-, Gäste oder Arbeitsräume an. Ein großzügiger Hobbybereich lädt zum kreativen Gestalten ein. Ein weiteres Duschbad, ein Hauswirtschaftsraum sowie reichlich Stauraum runden das Angebot ab.

Zum Anwesen gehört eine große Doppelgarage sowie vorhandene Stellplätze, die bequemes Parken direkt am Haus ermöglichen. Zudem besteht die Möglichkeit, auf dem Grundstück bei Bedarf weitere Stellplätze zu schaffen.

Diese Immobilie eignet sich hervorragend für Familien, die Wert auf Ruhe, Natur und großzügigen Wohnraum legen – ebenso wie für Paare mit flexiblen Wohn- und Arbeitsbedürfnissen oder mit regelmäßigem Besuch.

Sehr gerne stellen wir Ihnen dieses besondere Haus im Rahmen eines persönlichen Besichtigungstermins näher vor.

Für eine Terminvereinbarung bitten wir um Vorlage eines aktuellen Banknachweises - hierfür bitten wir um Verständnis.

??????? ???????: 25171226 - 66802 Überherrn / Altforweiler

## ??? ??? ??? ??????????

In einem ruhigen und gepflegten Ortsteil der Gemeinde Überherrn – genauer gesagt in Altforweiler – befindet sich dieser hochwertige Bungalow. Der hochwertige Bungalow liegt idyllisch eingebettet in eine gewachsene, grüne Wohnlage am Ende einer kaum befahrenen Sackgasse. Die Umgebung vermittelt ein Gefühl von Zurückgezogenheit und Gelassenheit – perfekt für Menschen, die Wert auf Privatsphäre und eine naturnahe Lebensweise legen.

Das direkte Wohnumfeld ist geprägt von ansprechenden Einfamilienhäusern und einer angenehmen Nachbarschaft. Weitläufige Felder, Wiesen und Waldstücke laden direkt vor der Haustür zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder einfach nur zum Durchatmen ein – ein Ort, an dem sich Ruhe und Lebensqualität harmonisch verbinden.

In Altforweiler und der umliegenden Region wird ein vielfältiges Vereinsleben großgeschrieben. Ob Sport, Kultur oder Gemeinschaftsinitiativen – hier findet sich für jede Lebenslage und jedes Alter ein passendes Angebot. Ein Beispiel dafür ist der traditionsreiche Tennisclub TC Grün-Weiß Altforweiler, der sportliches Miteinander und gesellschaftliches Engagement auf angenehme Weise verbindet.

Trotz der idyllischen Lage ist eine sehr gute Infrastruktur vorhanden. In Altforweiler selbst sowie in den benachbarten Ortsteilen der Gemeinde Überherrn finden Sie alles für den täglichen Bedarf: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, ärztliche Versorgung sowie Kindergärten und Schulen.

Altforweiler wurde zudem beim Landeswettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“ als eines der Siegerdörfer im Landkreis Saarlouis ausgezeichnet und zum Landesentscheid entsendet. Bewertet wurden dabei unter anderem das aktive Vereinsleben, die Nahversorgung, das Kulturangebot sowie Umwelt-, Klima- und Wirtschaftsaspekte – ein klares Zeichen für Lebensqualität und Zukunftsfähigkeit.

Besonders attraktiv ist auch die verkehrliche Anbindung: Die Bundesstraße B269 neu sowie die Autobahn A620 sind schnell erreicht und verbinden Sie zügig mit Saarlouis (ca. 10 Minuten), Saarbrücken (ca. 25 Minuten) und Luxemburg (ca. 30–40 Minuten). Damit ist die Lage nicht nur für Ruhesuchende ideal, sondern auch für Berufspendler mit gehobenem Anspruch.

Altforweiler bietet die perfekte Balance zwischen Natur, Gemeinschaft, Komfort und Erreichbarkeit – ein Wohnstandort mit Perspektive.

??????? ????????: 25171226 - 66802 Überherrn / Altforweiler

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.5.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 162.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



???????? ??????????: 25171226 - 66802 Überherrn / Altforweiler

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Marie-Louise Frank

---

Großer Markt 4, 66740 Saarlouis

Tel.: +49 6831 - 98 63 23 0

E-Mail: saarlouis@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)