



Objekt-Nr.: 27

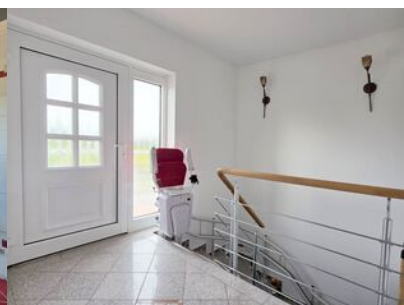
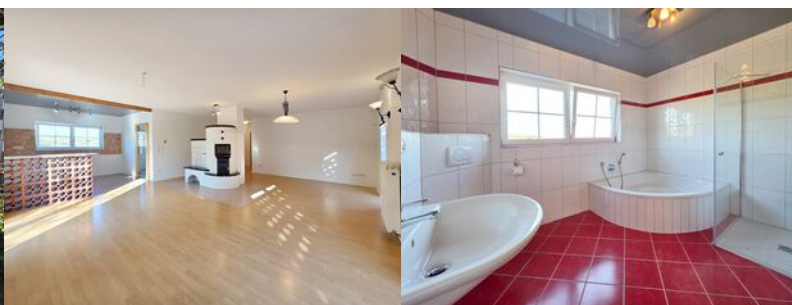
66271 Kleinblittersdorf
Stadtteil: Auersmacher
Regionalverband Saarbrücken
Saarland

Freistehendes Einfamilienhaus in Auersmacher

Preis: 289.000 €
Wohnfläche ca.: 105 m²
Grundstück ca.: 510 m²
Haustyp: Einfamilienhaus
Provision: 3,57%, Provisionspflichtig: ja



Immobilien-Partner-Saarland GmbH Kreisstr. 8 66271 Kleinblittersdorf



Objektbeschreibung:

Dieses im Jahr 2005 errichtete Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 510 m² großen Grundstück und verfügt über eine Wohnfläche von rund 105 m², verteilt auf Erd- und Untergeschoss. Die Immobilie bietet vielseitig nutzbare Räume sowie eine angenehme Raumaufteilung, die sich flexibel an unterschiedliche Wohnbedürfnisse anpassen lässt. Ein besonderes Highlight ist der schöne Fernblick, den Sie von der Immobilie aus genießen können. Durch die zusätzlichen Flächen im Untergeschoss ergeben sich weitere Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für Gäste, Arbeiten, Hobbys oder als persönlicher Rückzugsbereich.

Das Erdgeschoss bildet den Mittelpunkt des Hauses. Hier erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche und direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Ein vorhandener Kachelofen sorgt für eine gemütliche und behagliche Atmosphäre. Von hier aus lässt sich zudem der schöne Fernblick genießen. Das Schlafzimmer im Erdgeschoss bietet ausreichend Platz für eine komfortable Einrichtung und lässt sich bei Bedarf auch als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer nutzen. Ein zusätzlicher Abstellraum sorgt für praktischen Stauraum. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einer ebenerdigen Dusche ausgestattet. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Raumangebot. Im Untergeschoss befindet sich ein ca. 25 m² großes Zimmer, das sich vielseitig nutzen lässt, beispielsweise als Gästezimmer, Büro, Hobbyraum oder zusätzlicher Rückzugsbereich. Darüber hinaus stehen hier ein WC, ein Hauswirtschaftsraum sowie ein separater Technikraum zur Verfügung. Die Verbindung zwischen Erd- und Untergeschoss wird durch einen im Jahr 2024 eingebauten Treppenlift komfortabel unterstützt. Die Immobilie verfügt über doppelt verglaste Kunststofffenster aus dem Baujahr 2005, die mit elektrischen Rollläden ausgestattet sind. Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung aus dem Jahr 2025. Die Warmwasserversorgung erfolgt über Durchlauferhitzer. Besonders hervorzuheben sind die großzügigen Stellplatzmöglichkeiten. Vor dem Haus stehen insgesamt fünf Stellplätze zur Verfügung, von denen ein bis zwei auch ausreichend Platz für Wohnmobile bieten. Darüber hinaus gehört eine Garage mit direktem Zugang zum Haus zur Immobilie.

Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus eine praktische und vielseitige Raumaufteilung, kombiniert mit einem attraktiven Außenbereich und einem schönen Fernblick. Besonders hervorzuheben sind der Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu Terrasse und Garten, der reizvolle Ausblick, die Garage mit Hauszugang, die Möglichkeit zum Abstellen von Wohnmobilen sowie der 2024 eingebaute Treppenlift.

Lage:

Die Immobilie befindet sich in Auersmacher, einem beliebten Ortsteil der Gemeinde Kleinblittersdorf im Regionalverband Saarbrücken. Der Ort verbindet einen gewachsenen, dörflichen Charakter mit einer angenehmen Wohnatmosphäre und einer guten Infrastruktur.

Ein besonderer Vorteil ist die Saarbahn, die bequem zu Fuß erreichbar ist. Sie bietet eine komfortable Verbindung nach Saarbrücken und in weitere Orte des Saarlandes und führt darüber hinaus bis ins französische Nachbarland. Damit sind sowohl die Landeshauptstadt als auch Ziele im grenznahen Frankreich bequem erreichbar. Auch mit dem Auto bestehen gute Verbindungen zu Saarbrücken, Kleinblittersdorf und den umliegenden Gemeinden.

Für den täglichen Bedarf stehen in Kleinblittersdorf und den angrenzenden Ortsteilen Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie verschiedene Geschäfte und Dienstleistungen zur Verfügung. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls gut erreichbar. Ein erweitertes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kultur und Unterhaltung bietet die nahegelegene Landeshauptstadt Saarbrücken.

Auersmacher punktet zudem mit einem hohen Erholungs- und Freizeitwert. Die grüne Landschaft rund um den Ort bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und Fahrradtouren. Die Saar sowie die deutsch-französische Grenzregion laden zu Ausflügen und vielfältigen Aktivitäten in der Natur ein.

Für Familien bietet der Ort ein angenehmes Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Berufspendler profitieren von der guten Erreichbarkeit Saarbrückens, während die Nähe zu Frankreich zusätzliche Möglichkeiten für Beruf, Freizeit und Einkauf eröffnet.

Auersmacher steht somit für eine attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Erreichbarkeit und einer vielseitigen Infrastruktur. Die Verbindung von ruhiger Wohnlage, der fußläufig erreichbaren Saarbahn und der Nähe zu Saarbrücken und Frankreich macht den Standort besonders attraktiv.

Provision:

Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch die Beauftragung der Maklertätigkeit in Textform (z.B. E-Mail mit Bestätigung der gewollten Inanspruchnahme) zustande. 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 regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) jeweils in Höhe von 3 % zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils geltender Höhe, derzeit also insgesamt 3,57 % des Kaufpreises

einschließlich Umsatzsteuer bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Immobilien-Partner-Saarland GmbH und ggf. deren Beauftragte erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB). Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Anmerkung:

Die von uns gemachten Informationen beruhen auf Angaben des Verkäufers bzw. der Verkäuferin. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Ein Zwischenverkauf und Irrtümer sind vorbehalten.

AGB:

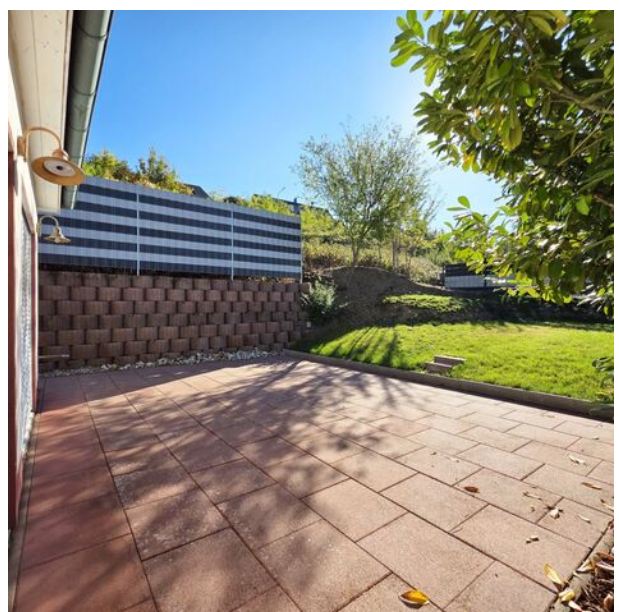
Wir weisen auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen hin. Durch weitere Inanspruchnahme unserer Leistungen erklären Sie die Kenntnis und Ihr Einverständnis.



Wohn-Essbereich-Küche Erdgeschoss mit Zugang zur Terrasse und zum Garten



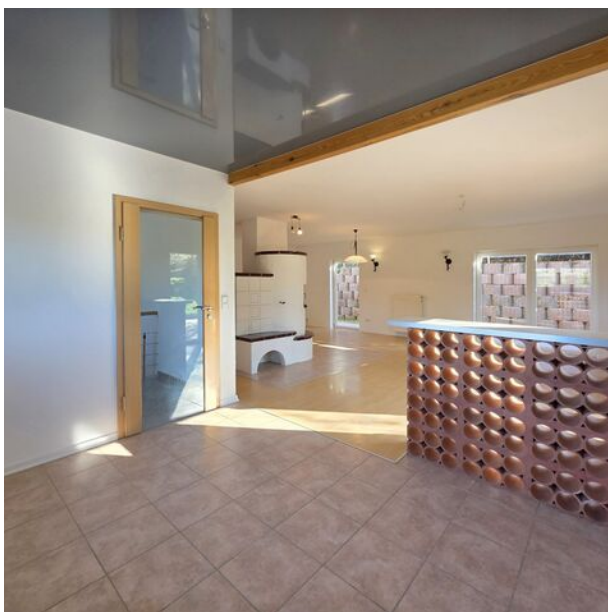
Wohn-Essbereich-Küche Erdgeschoss mit Zugang zur
Terrasse und zum Garten



Terrasse-Garten



Terrasse



Küche-Wohn-Essbereich Erdgeschoss



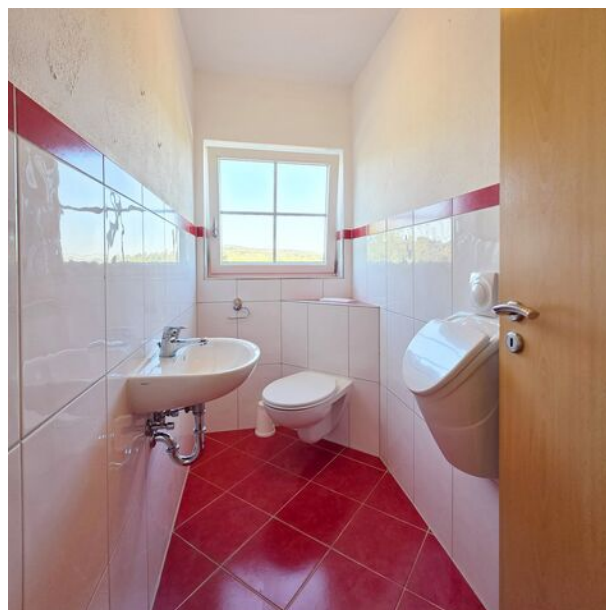
Küche Erdgeschoss



Zimmer Erdgeschoss



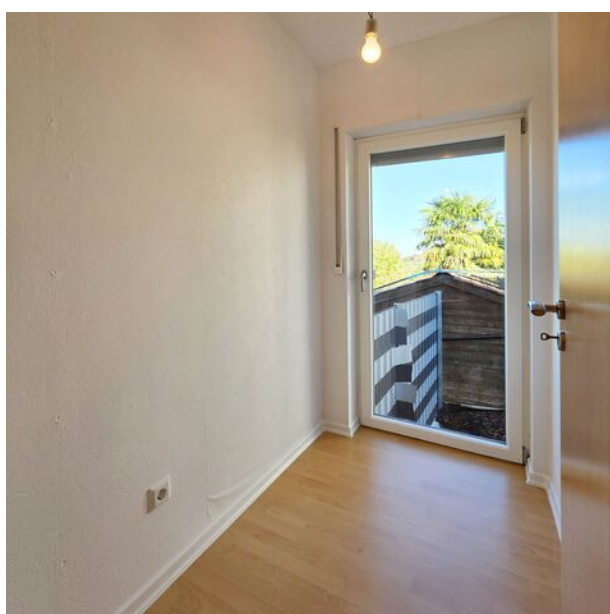
Flurbereich Erdgeschoss



Gäste-WC Erdgeschoss



Badezimmer Erdgeschoss



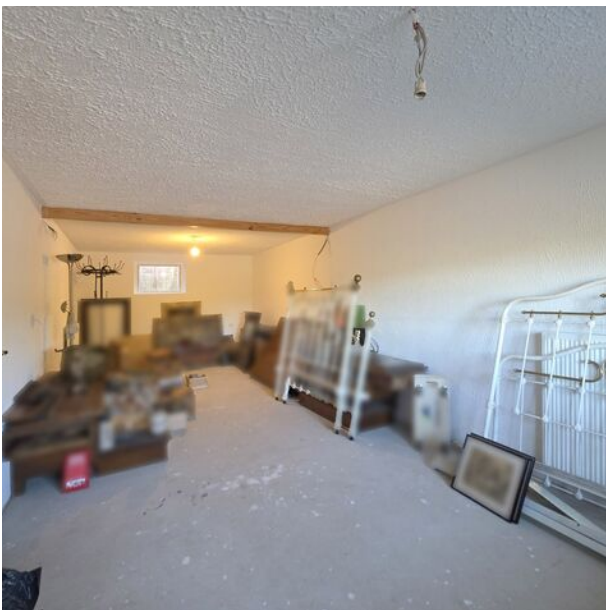
Abstellraum Erdgeschoss



Treppenabgang Untergeschoss



Zimmer Untergeschoss



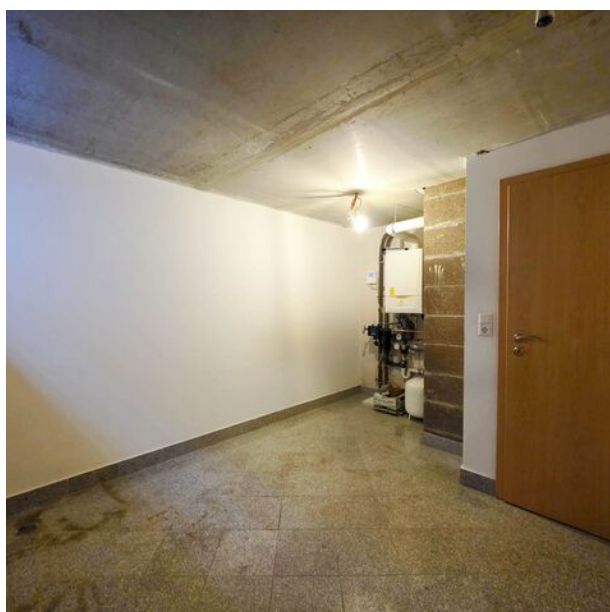
Zimmer Untergeschoss



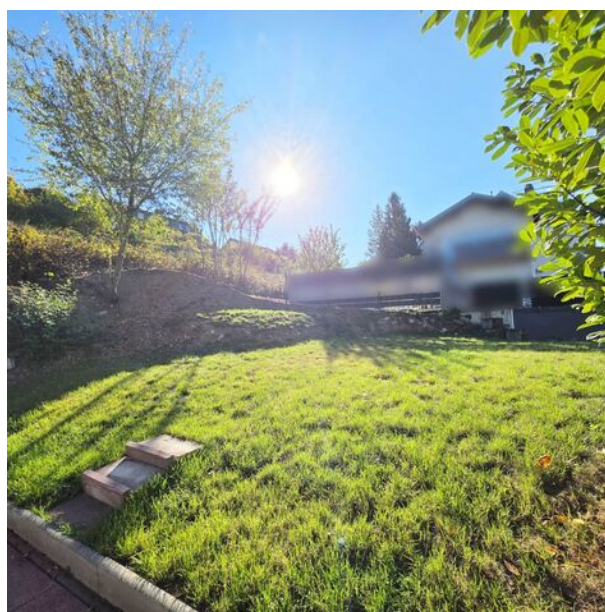
WC im Untergeschoss



Garage mit Zugang zum Haus Untergeschoss



HWR-Heizung Untergeschoss



Garten



Garten



Terrasse-Garten



Rückansicht



Eingangsbereich Erdgeschoss



Straßenansicht



Straßenansicht

