

Schmelz / Hüttersdorf

## \*verkauft\* Repräsentativer Wohnkomfort: Exklusives Einfamilienhaus in Top-Lage

Objektnummer: 24171188a



WOHNFLÄCHE: ca. 300 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 820 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24171188a - 66839 Schmelz / Hüttersdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24171188a - 66839 Schmelz / Hüttersdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24171188a
Wohnfläche	ca. 300 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Zimmer	9
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1992
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24171188a - 66839 Schmelz / Hüttersdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	72.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.11.2030	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 24171188a - 66839 Schmelz / Hüttersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171188a - 66839 Schmelz / Hüttersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171188a - 66839 Schmelz / Hüttersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171188a - 66839 Schmelz / Hüttersdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24171188a - 66839 Schmelz / Hüttersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171188a - 66839 Schmelz / Hüttersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171188a - 66839 Schmelz / Hüttersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171188a - 66839 Schmelz / Hüttersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171188a - 66839 Schmelz / Hüttersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171188a - 66839 Schmelz / Hüttersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171188a - 66839 Schmelz / Hüttersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171188a - 66839 Schmelz / Hüttersdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24171188a - 66839 Schmelz / Hüttersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171188a - 66839 Schmelz / Hüttersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171188a - 66839 Schmelz / Hüttersdorf

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 24171188a - 66839 Schmelz / Hüttersdorf

## Grundrisse



**Obergeschoss**



Untergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24171188a - 66839 Schmelz / Hüttersdorf

## Ein erster Eindruck

Verkauft Diese freistehende, repräsentative Immobilie wurde 1992 auf einem ca. 543 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Ein weiteres, ca. 275 m<sup>2</sup> großes Grundstück wurde dazu erworben, komplett eingezäunt und bepflanzt und bildet nun zusammen mit dem ursprünglichen Grundstück eine zusammenhängende Fläche von ca. 820 m<sup>2</sup>. Mit diesem freien Baugrundstück erhöhen sich die Gestaltungsmöglichkeiten rund um die Immobilie vielfach, wie z.B. weitere Garagen, ein Tiny House etc. Eine Bauvoranfrage für ein 2-geschossiges Wohnhaus wurde in 2021 bewilligt. Mit zwei separaten Wohneinheiten und zusätzlichen Büroräumen ermöglicht diese Immobilie das Wohnen und Arbeiten sowie das Mehrgenerationen-Wohnen unter einem Dach. Mit insgesamt ca. 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das Haus ein harmonisches Zusammenspiel von Komfort, Luxus und Funktionalität. Die Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre großzügige Raumaufteilung, sondern auch durch zahlreiche hochwertige Ausstattungsmerkmale und moderne Updates. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie durch die repräsentative Diele direkt in den hellen, großzügigen und offenen Wohn- und Essbereich, der nahtlos zur Küche führt. Die exklusive, maßgeschneiderte Einbauküche besticht durch ihr elegantes Design und hochwertige Materialien. Hier haben Sie einen nahtlosen Übergang vom Kochen zum Entspannen im Freien, zur stilvollen, ca. 36 m<sup>2</sup> großen überdachten Lounge-Terrasse, dem Highlight der Immobilie. Der direkte Zugang ist auch vom Wohn-Essbereich sowie von einem Schlafraum möglich. Mit großer Markise ist diese Terrasse, mit Schiebeelementen, das ideale Sommerzimmer und man kann auch in der kühleren Jahreszeit diese Freiheit weiterhin genießen. Ein beheizter Salzwasserpool bietet der ganzen Familie an heißen Sommertagen viel Spaß und Abkühlung. Der wunderschön angelegte Garten umfasst zudem zwei Hochbeete, in denen Sie Gemüse und Salate für Ihr Hobby und eine gesundheitsbewusste Ernährung anbauen können. Ein praktisches Gartenhäuschen bietet ausreichend Platz zur Unterbringung von Gegenständen wie Rasenmäher, Gartenstühle und mehr. Das helle und geschmackvoll modernisierte Bad sowie das Gäste-WC ergänzen harmonisch den separaten Schlaftrakt. Sie bieten nicht nur Komfort und Funktionalität, sondern tragen auch zur stilvollen Atmosphäre bei, die den gesamten Bereich durchzieht. Eine Etage höher befindet sich ein separater, abgeschlossener Wohnbereich mit offenem Wohn-, Koch- und Essbereich, zwei Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Dusche. Ein Hauswirtschaftsraum mit zusätzlicher Abstellkammer rundet das Angebot auf dieser Ebene ab. Alle Dachfenster haben elektrische Außenrollläden und integrierte Insektenschutzsysteme. Das Untergeschoss umfasst ein Büro, ursprünglich teilweise als gewerbliche Einheit genutzt, ermöglicht es weiterhin Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die schöne Immobilie bietet außerdem einen hervorragende kleine Wellnessoase. Besonders hervorzuheben ist

der separat gestaltete Finnisch-/Infrarot -Saunaraum, als private, sowie ein stilvolles erstklassig modernisiertes Duschbad verbunden mit einem Ruheraum-/Bibliothek der perfekt für entspannende Momente nach einem langen Tag geeignet ist Von dem praktischen Wasch- und Heizungsraum ist ein direkter Zugang zur Garage und dem Garten möglich. Es handelt sich hier um eine besondere Immobilie, die im Laufe der Jahre mit viel Liebe zum Detail hochwertig renoviert wurde.



Objektnummer: 24171188a - 66839 Schmelz / Hüttersdorf

## Ausstattung und Details

- \*Die Haustür, eine Sonderanfertigung für das runde Haustürelement, wurde 2017 ausgebaut und in Schreinerei komplett überarbeitet. Neue Sicherheitsbeschläge, Mehrfachverriegelung, Zugluftabdichtung, Edelstahlgriff und Klopfer und ein Systemschloss, d. h. ein Schlüssel für alle weiteren Türen, Garage, Keller, etc. Ein optischer Türspion, mit kleinem Bildschirm, wurde eingebaut
- \*Dreifach und Vierfachverglaste Fenster (2022) Isoglas (Kunststoff) VSG – mir RC 2 Sicherheitsbeschlägen  
(VSG Glas – Einbuchsenschutz) überwiegend mit hochwertigen Insektenschutzanlagen  
Rahmen Kunststoff mit RC 2 Sicherheitsbeschlägen
- \*Rollläden 2023 erneuert Ausführung in Aluminium geschäumt mit Einbruchschutz (kein Hochschieben) alle elektrisch mit Funkbedienung
- \*Alle Dachfenster mit elektrischen Rollläden mit Funkfernbedienung und mit Insektenschutzsystem
- \*Außenpool mit fester Kunststoffeinfassung 1,24 m x 4.78 m (16m<sup>3</sup> Inhalt)  
Sandfilteranlage, Schallschutzbox, Elektrolysegerät für Salzwasser/Ozondesinfektion, Solarpaneel
- \*Beide Grundstücke komplett eingezäunt
- \*Hochwertiges Zimmermannswalmdach mit stilvoller Gestaltung der Holzelemente und hochwertige Eindeckung mit Biebeschwanzziegel im Jahre 1998! Dachausbau Wohnung im Jahre 2002, getrennte Zähler.
- \*Haustüreingangelement rund gestaltet.
- \*Repräsentative Eingangstreppe mit runden Stufen aus Granit (2013)
- \*Vorgarten mit besonderen Solitärpflanzen
- \*2 Brunnenanlagen mit Granitquellsteinen, Pumpne etc im Garten – auch im Blickfeld vom Esszimmer
- \*2 Hochbeete aus Metall (2023)
- \*2 Gardenaschlauchboxen mit automatischem Einzug
- \*Ethanol Kamin aus Granit
- \*Blockbohlensauna 2x2 meter, neuer Ofen, neue elektrische Steuerung, zusätzlich mit 2 Infrarot Vollspektrumstrahler, individuell einstellbar, LED-Beleuchtung, Musikanlage mit Lautsprechern und 2 externen Lautsprecher (2018)
- \*Blockbohlengartenhaus, 2,70 m x 2,70 m, mit Stromanschluß
- \*Zwei Einbauküchen im Haus, eine davon mit 4 cm Granitarbeitsplatte, Echtlack, hochwertige Einbaugeräte (2012)
- \* Spanndecken in Küche EG und Flur mit LED-Einbaustrahler
- \*Drei modernisierte Bäder mit Lichtfenster, Spiegelschränke und Badmöbel (2010- 2014 -

2016)

\*Deckenleuchten im gesamten Haus und Außenstrahler, 2015 Innentüren und Heizkörper im EG komplett erneuert.

\*Elektrische Außenmarkise, 5x4 Meter (2020)

\*Buderus Heizung von 2004- Im Jahr 2018 wurde die Anlage komplett überholt. Neuer Heißwasserboiler, neue energieeffiziente Pumpen. Die Anlage hat beste Abgas-Verbrauchswerte

\*Kabelanschluss (Vodafone) Internetanschluss (MB Vodafone) Glasfaseranschluss liegt im Haus, nicht angeschlossen,

Wasseranschluss in der Garage (kalt/warm)

Objektnummer: 24171188a - 66839 Schmelz / Hüttersdorf

## Alles zum Standort

Schmelz, mit seinen 17.000 Einwohnern, ist eine charmante Gemeinde im Saarland und bietet ländlichen Charme sowie eine gute Anbindung an umliegende Städte. Der Ortsteil Hüttersdorf, mit etwa 5.000 Einwohnern, besticht durch seine idyllische Umgebung mit Wäldern und Feldern. Fußläufig zu einem Naturschutzgebiet gelegen, das zahlreiche Wanderwege umfasst, bietet die Nähe zur Natur, wie beispielsweise den Engelgrundweiher, vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Wandern und Radfahren. Ein Shuttlebus bindet das Wohngebiet an den öffentlichen Linienverkehr an, sodass auch ohne PKW-Mobilität besteht. Nur 100 Meter entfernt, ebenfalls in einer ruhigen Sackgasse, liegt ein moderner und beliebter Mehrgenerationenspielplatz. Trotz der ruhigen Lage ist Hüttersdorf gut an das Verkehrsnetz angebunden. Die Autobahn A8 ist schnell erreichbar und bietet Verbindungen nach Saarbrücken, Trier und Luxemburg. Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls gut ausgebaut. Im Ort finden sich alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Arztpraxen. Für Familien sind die nahegelegenen Kindergärten und Schulen besonders vorteilhaft.

Objektnummer: 24171188a - 66839 Schmelz / Hüttersdorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.11.2030. Endenergieverbrauch beträgt 72.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 24171188a - 66839 Schmelz / Hüttersdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marie-Louise Frank

---

Großer Markt 4 Saarlouis  
E-Mail: [saarlouis@von-poll.com](mailto:saarlouis@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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