Saarlouis

* VERKAUFT* Großzügiges, gepflegtes EFH in top Lage Saarlouis

Objektnummer: 23171153

WOHNFLÄCHE: ca. 203 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 759 m²

Objektnummer: 23171153 - 66740 Saarlouis

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

Objektnummer: 23171153 - 66740 Saarlouis

Auf einen Blick

Objektnummer	23171153
Wohnfläche	ca. 203 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1965
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23171153 - 66740 Saarlouis

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	27.11.2032
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	225.10 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G

Objektnummer: 23171153 - 66740 Saarlouis

Die Immobilie

Objektnummer: 23171153 - 66740 Saarlouis

Die Immobilie

Objektnummer: 23171153 - 66740 Saarlouis

Die Immobilie

Objektnummer: 23171153 - 66740 Saarlouis

Die Immobilie

Objektnummer: 23171153 - 66740 Saarlouis

Die Immobilie

Objektnummer: 23171153 - 66740 Saarlouis

Die Immobilie

Objektnummer: 23171153 - 66740 Saarlouis

Die Immobilie

Objektnummer: 23171153 - 66740 Saarlouis

Die Immobilie

Objektnummer: 23171153 - 66740 Saarlouis

Die Immobilie

Objektnummer: 23171153 - 66740 Saarlouis

Die Immobilie

Objektnummer: 23171153 - 66740 Saarlouis

Die Immobilie

Objektnummer: 23171153 - 66740 Saarlouis

Die Immobilie

Objektnummer: 23171153 - 66740 Saarlouis

Grundrisse

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: 23171153 - 66740 Saarlouis

Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus in bevorzugter Wohnlage von Saarlouis wurde im Jahr 1965 vom Saarlouiser Architekten Berg geplant und auf einem ca. 760 m² großen Grundstück errichtet. Auf zwei Wohnetagen, mit insgesamt ca. 203 m² Wohnfläche, bietet diese Immobilie ein sehr hohes Platz- und Raumangebot zum Entspannen und Wohlfühlen für die ganze Familie. Aufgrund zahlreicher Modernisierungen und Renovierungen in den letzten Jahren befindet es sich in sehr gepflegtem Zustand. So wurden beispielsweise die Fenster - teilweise in Dreifachverglasung - und die Gasheizung erneuert (2011), der Dachboden gedämmt (2011), die Anschlüsse für Strom, Wasser und Gas ausgetauscht (2020), und elektrische Rollläden im Erd- und Teilen des Ober-geschosses installiert (2022). Zudem wurde das Haus neu verputzt (2013) und eine Drainage an Nord- und Ost-Seite gelegt (2015/2016). Über das lichtdurchflutete Entrée und die großzügige Diele geht es zur offenen gestalteten Küche, welche 2011 neu eingebaut wurde. Von hieraus gelangen Sie auf eine der beiden Terrassen und direkt in den pflegeleichten Garten, welcher sich perfekt zum Entspannen eignet. Der angrenzende, großzügig offen gehaltene Wohn-/Essbereich ist das Highlight dieser schönen Immobilie. Neben der großen Glasfront zur zweiten, südwestlich ausgerichteten Terrasse und dem blickgeschützten Vorgarten besticht der offene Raum durch eine Vorbereitung für einen zentralen Kachel-/Kaminofen sowie einen maßgefertigten Einbauschrank aus Vollholz. Komplettiert wird das Erdgeschoss durch ein Gäste WC (erweiterbar zum Duschbad) und ein weiteres Zimmer mit Glasfront zur Terrasse. Die repräsentative Marmortreppe führt Sie zur Galerie im Obergeschoss. Dieses unterteilt sich weiter in ein sehr großzügiges Schlafzimmer mit offener Ankleide und Zugang zum Südwestbalkon, zwei weitere Zimmer Balkonzugang sowie ein schönes Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne. Auffallend hohe Decken erstrecken sich vom Ober- bis Kellergeschoss und verleihen der Immobilie ein besonderes Raumgefühl. Eine Einzelgarage sowie zwei Außenstellplätze auf der neugepflasterten Einfahrt runden das Angebot ab. Überzeugen Sie sich selbst von diesem Immobilienangebot und vereinbaren Sie einen persönli- chen Besichtigungstermin mit uns!

Objektnummer: 23171153 - 66740 Saarlouis

Ausstattung und Details

* Einbauküche
* Einbauschrank
* Vorbereitung Kachel-/ Kaminofen (Vier Kaminzüge)
* Parkett
* Korkparkett
* Marmorboden
* Einzelgarage
* Großer Südwest-Balkon
* Große Süd-/ Südwestterrassen
* Garten

Objektnummer: 23171153 - 66740 Saarlouis

Alles zum Standort

Das gepflegte Zweifamilienhaus steht in einem bevorzugten Wohngebiet von Saarlouis. Die Nähe an Saarlouis City und an der Autobahn ist ein großes Plus für die Familie. Alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf lassen sich bequem zu Fuß erreichen. Für Kinder gibt es fußläufig neben Kindergärten und KITA alle Schulen von Grundschule bis Gymnasium. Die BAB's 8 und 620 liegen wenige Fahrminuten entfernt. Die Anbindung an die französischen Autobahnen ist ebenfalls einfach erreichbar. Luxemburg liegt 45 km entfernt. Saarlouis ist eine Stadt mit Geschichte. Sie geht auf die durch den französischen Baumeister Sébastien Le Prestre de Vauban ab 1680 gebaute Festung zurück. Von den historischen Festungsbauten zeugen noch einige Überreste im Stadtbild. Mit rund 35.000 Einwohnern zählt Saarlouis zu den großen Gemeinden im Saarland. Wirtschaftlich gesehen ist Saarlouis ein interressanter Handelsplatz, der auch Kunden aus Frankreich anzieht.

Objektnummer: 23171153 - 66740 Saarlouis

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.11.2032. Endenergiebedarf beträgt 225.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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: 23171153 - 66740 Saarlouis

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marie-Louise Frank

Großer Markt 4 Saarlouis
E-Mail: saarlouis@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com