Ensdorf

Lebensraum trifft Arbeitsplatz: Harmonie unter einem Dach

Objektnummer: 24171173n

KAUFPREIS: 349.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 177 m^2 • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 285 m^2

Objektnummer: 24171173n - 66806 Ensdorf

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

Objektnummer: 24171173n - 66806 Ensdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	24171173n
Wohnfläche	ca. 177 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1968
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	349.000 EUR
Haustyp	
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1981
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 210 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24171173n - 66806 Ensdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	FERN
Energieausweis gültig bis	03.02.2034
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	197.18 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F

Objektnummer: 24171173n - 66806 Ensdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24171173n - 66806 Ensdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24171173n - 66806 Ensdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24171173n - 66806 Ensdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24171173n - 66806 Ensdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24171173n - 66806 Ensdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24171173n - 66806 Ensdorf

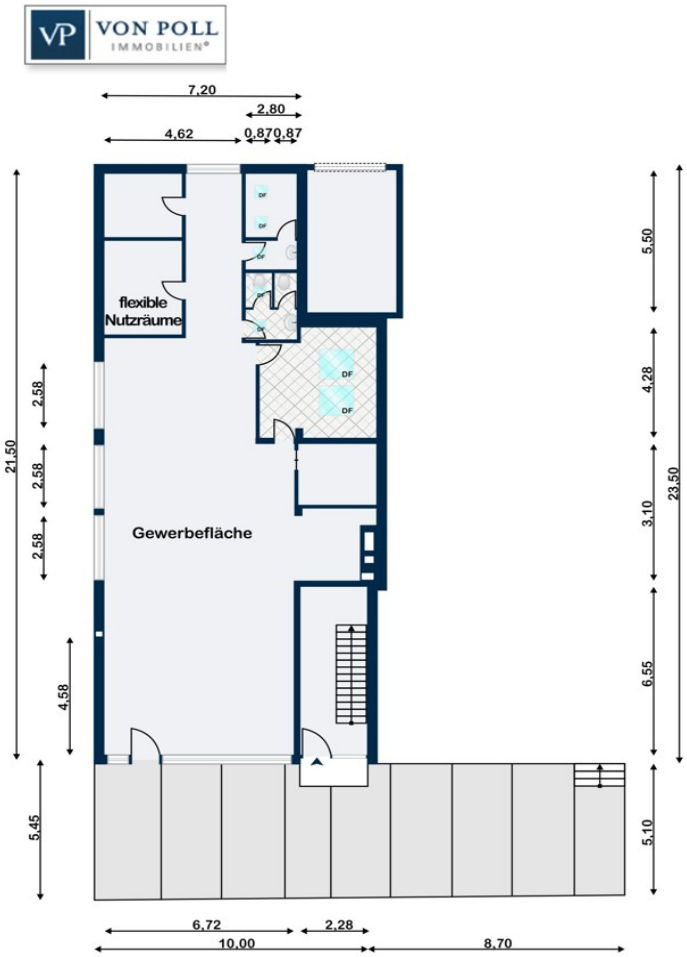
Die Immobilie

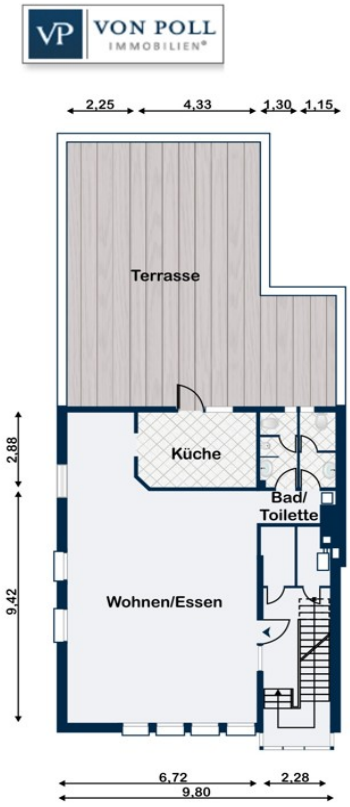
Objektnummer: 24171173n - 66806 Ensdorf

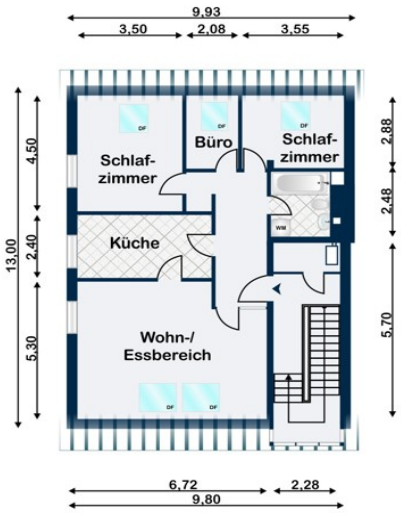
Die Immobilie

Objektnummer: 24171173n - 66806 Ensdorf

Grundrisse




VON POLL IMMOBILIEN®
2,25
4,33
1,30
1,15
Terrasse
Küche
Bad/
Toilette
Wohnen/Essen
2,88
9,42
6,72
2,28
9,80



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: 24171173n - 66806 Ensdorf

Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wurde im Jahre 1968 ursprünglich mit einem Erdgeschoss und Keller errichtet. Im Jahr 1981 wurde das Gebäude um zwei weitere Wohn-Etagen erweitert, was seine Attraktivität und Nutzungsmöglichkeiten erheblich erweiterte. Lebensraum trifft Arbeitsplatz: Harmonie unter einem Dach Das einseitig angebaute Haus hat sich im Laufe der Jahre zu einem vielseitigen Wohn- und Gewerbeobjekt entwickelt. Das Erdgeschoss verfügt über einen separaten Eingang und ist derzeit vermietet, wobei es als Tattoostudio genutzt wird. Der aktuelle Mieter hat hier ein Labor-/Fotostudio, den Heizungsraum sowie Kunden-WCs eingerichtet. Der vermietete große Raum strahlt eine einladende Atmosphäre der Kreativität aus, welche ihm Individualität verleiht. Durch ein separates und einladendes, lichtdurchflutetes Treppenhaus mit einzigartigen Fensterelementen gelangt man ins Obergeschoss, mit beeindruckender Wohnfläche. Dieser Wohnraum besticht mit großzügigen, bodentiefen Fenstern, die einen herrlichen Ausblick auf die Umgebung ermöglichen. Hier bietet sich die Möglichkeit, entweder eine weitere Gewerbeeinheit oder eine zauberhafte Wohnung zu gestalten. Über die Küche gelangt man auf eine großzügige, attraktive Terrasse. Der Blick auf die malerische Kirche laden zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Eine Etage höher finden Sie eine weitere geräumige, helle Wohnung mit Wohn- und Essbereich, einer Küche, einem Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie zwei Schlafzimmern. Die Räume strahlen Helligkeit und Großzügigkeit aus. Diese Wohnung bietet auch die Option auch einer gewerblichen Nutzung. Das Dach Im Dachgeschoss erwartet Sie ein besonderes kleines Highlight: ein Rückzugszimmer im Studio-Stil, das über eine schmale Aufgangstreppe im Treppenhaus erreichbar ist. Hier finden Sie absolute Privatsphäre, ergänzt durch ein kompaktes Duschbad und eine Abstellkammer. Diese Immobilie bietet eine breite Palette an Nutzungsmöglichkeiten, sei es als umfassende Gewerbeeinheit oder teilweise umgebaut für Wohnzwecke. Erleben Sie selbst die Vorzüge dieses besonderen Objekts und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin

Objektnummer: 24171173n - 66806 Ensdorf

Ausstattung und Details

* Große Schaufensterelemente zu Gewerbezwecken
* Separater Eingang zu den Wohnräumen
* Fliesen, Laminat
* Zwei Bäder

Objektnummer: 24171173n - 66806 Ensdorf

Alles zum Standort

Ensdorf zeichnet sich durch seine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Verkehrswege. Die charmante Gemeinde punktet mit einer gelungenen Kombination aus Natur, Geschichte und moderner Infrastruktur. Die Immobilie profitiert von der Nähe zu verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, und Freizeiteinrichtungen. Die umliegende Infrastruktur macht das alltägliche Leben äußerst bequem. Ensdorf bietet zudem eine Vielzahl von Grünflächen und Naherholungsgebieten, ideal für Spaziergänge und Aktivitäten im Freien. Die gute Verkehrsanbindung, sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, ermöglicht es den Bewohnern, die umliegenden Städte wie Saarlouis und Völklingen schnell zu erreichen. Die Autobahnen A8 und A620 sind in kurzer Zeit erreichbar, was die Mobilität weiter erleichtert.

Objektnummer: 24171173n - 66806 Ensdorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 197.18 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. 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 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: 24171173n - 66806 Ensdorf

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