Ensdorf

Effizienz trifft Gemütlichkeit: Arbeiten und Wohnen in Ensdorf

Objektnummer: 24171174n

KAUFPREIS: 245.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 137 m^2 • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 159 m^2

Objektnummer: 24171174n - 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: 24171174n - 66806 Ensdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	24171174n
Wohnfläche	ca. 137 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1952

Kaufpreis	245.000 EUR
Haustyp	
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 119 m²
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 24171174n - 66806 Ensdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	03.02.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	156.55 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E

Objektnummer: 24171174n - 66806 Ensdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24171174n - 66806 Ensdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24171174n - 66806 Ensdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24171174n - 66806 Ensdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24171174n - 66806 Ensdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24171174n - 66806 Ensdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24171174n - 66806 Ensdorf

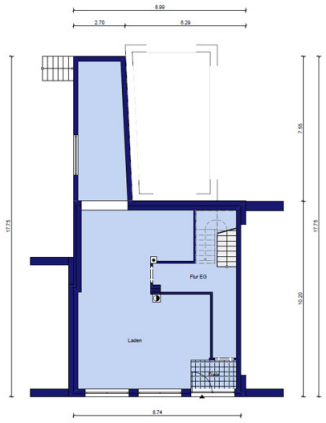
Die Immobilie

Objektnummer: 24171174n - 66806 Ensdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24171174n - 66806 Ensdorf

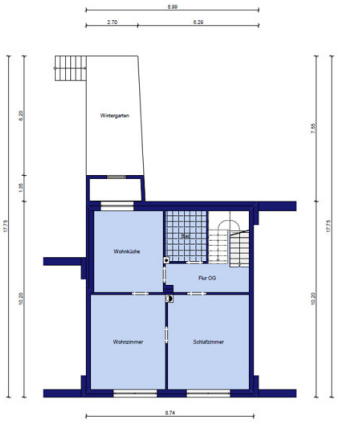
Grundrisse



VON POLL IMMOBILIEN

Erdgeschoss

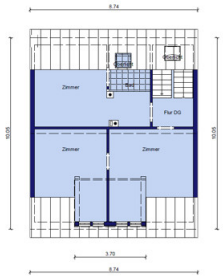
Maßstab 1:100 06.02.2024



VON POLL IMMOBILIEN

Obergeschoss 1

Maßstab 1:100 06.02.2024



VON POLL IMMOBILIEN

Dachgeschoss

Maßstab 1:100 06.02.2024

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: 24171174n - 66806 Ensdorf

Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wurde 1952 erbaut und zeichnet sich durch ihre vielseitige Nutzungsmöglichkeit aus. Effizienz trifft Gemütlichkeit: Wohnen und Arbeiten in einem Zuhause Das Dach wurde im Jahre 2018 neu eingedeckt, inklusive der Dämmung. Das Gebäude verfügt über drei Etagen und bietet eine attraktive Gewerbefläche im Erdgeschoss sowie eine großzügige Wohnung, die sich vom Obergeschoss bis ins Dachgeschoss erstreckt. Die vermietete Gewerbefläche im Erdgeschoss beinhaltet eine großzügige ca. 69m² Fläche und beherbergt derzeit eine Papeterie. Dieser Bereich bietet nicht nur eine ansprechende Verkaufsfläche, sondern auch Zugang zum Keller, der größtenteils als Lagerfläche dient. Die Gewerbefläche präsentiert sich als Ort mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. In dieser Gewerbeeinheit besteht die Möglichkeit, eine Holzständerwand zur Abtrennung zu errichten, um den Eingangsbereich der Wohnung von der Papeterie zu separieren. Die Wohnung im Obergeschoss ist momentan durch eine Treppe in der Papeterie zugänglich und erstreckt sich über ca. 81m² und beeindruckt durch ihre durchdachte Raumaufteilung Ein heller Flur führt zu allen Zimmern. Darunter ein Arbeits-/ Esszimmer sowie ein lichtdurchflutetes, offenes Wohnzimmer und einem Innenbad mit Dusche. Die Küche ist nicht nur funktional, sondern bietet auch Zugang zu dem lichtdurchfluteten Wintergarten. Über die Treppe in der Wohnung gelangt man ins Dachgeschoss, welches sich auf ca. 55 m² erstreckt. Hier finden Sie neben einem Schlafzimmer auch ein kleines Tageslichtbad, sowie ein weiteres Schlafzimmer und ein damit verbundenes Durchgangszimmer. Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und bietet eine ideale Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieses besonderen Objekts zu überzeugen.

Objektnummer: 24171174n - 66806 Ensdorf

Ausstattung und Details

* Große Schaufensterelemente
* Große Gewerbefläche mit Markise
* Viel Lagerfläche im Keller

Objektnummer: 24171174n - 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: 24171174n - 66806 Ensdorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 156.55 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist E.
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: 24171174n - 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