Wallerfangen

Baugrundstück in harmonischer Feld- und Waldrandlage

Objektnummer: 25171216G

KAUFPREIS: 199.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 707 m²

Objektnummer: 25171216G - 66798 Wallerfangen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25171216G - 66798 Wallerfangen

Auf einen Blick

Objektnummer	25171216G

Kaufpreis	199.000 EUR
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 25171216G - 66798 Wallerfangen

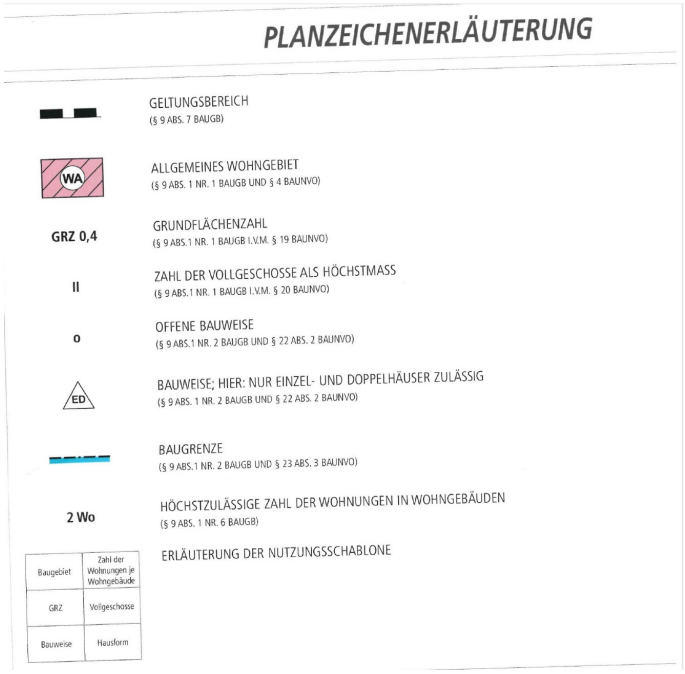
Die Immobilie

Objektnummer: 25171216G - 66798 Wallerfangen

Die Immobilie

Objektnummer: 25171216G - 66798 Wallerfangen

Die Immobilie



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

GELTUNGSBEREICH
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)

GRZ 0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL
(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)

II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)

o — OFFENE BAUWEISE
(§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)

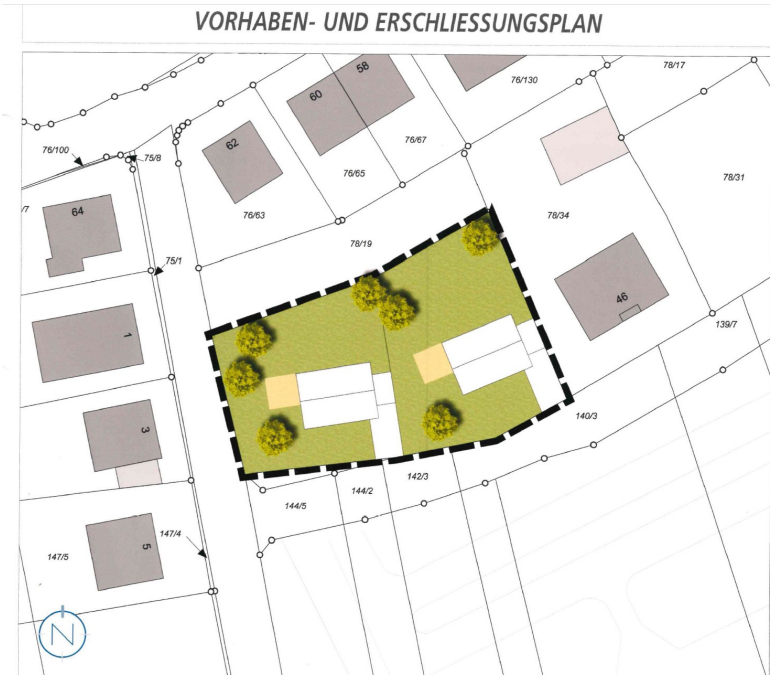
ED — BAUWEISE; HIER: NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)

BAUGRENZE
(§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)

2 Wo — HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
GRZ	Vollgeschosse
Bauweise	Hausform



Objektnummer: 25171216G - 66798 Wallerfangen

Die Immobilie

Objektnummer: 25171216G - 66798 Wallerfangen

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein vielseitig nutzbares Baugrundstück in gefragter Lage von Wallerfangen. Auf einer Fläche von ca. 707 m² bietet es ideale Voraussetzungen für die Verwirklichung unterschiedlichster Bauprojekte. Die großzügige Frontbreite von rund 24 Metern sowie eine Tiefe von etwa 29,5 Metern schaffen optimale Rahmenbedingungen für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Für das Grundstück liegt ein Bebauungsplan vor, der dem künftigen Eigentümer eine wertvolle Orientierung bei der Planung bietet. Es besteht die Möglichkeit, eine Doppelhaushälfte, ein Vierparteienhaus oder ein großzügiges Einfamilienhaus zu errichten.

Es wird empfohlen, im Vorfeld eine Bauvoranfrage zu stellen, um die Realisierbarkeit des gewünschten Bauvorhabens im Detail abzuklären. Ein vereinfachter Bauantrag kann gestellt werden und wird in der Regel innerhalb weniger Wochen genehmigt, sofern die Planung den Vorgaben des gültigen Bebauungsplans entspricht.

Das Grundstück eignet sich für verschiedene Bauformen: Von einem freistehenden Einfamilienhaus über ein Doppelhaus mit jeweils zwei Wohneinheiten bis hin zum Bau eines Mehrfamilienhauses sind vielfältige Nutzungsmöglichkeiten denkbar. Damit ist es sowohl für private Bauherren als auch für Investoren interessant, die in eine wertstabile und flexible Immobilie investieren möchten.
Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur und eine familienfreundliche Umgebung. Direkt gegenüber befindet sich ein Sportplatz – ideal für Kinder, Freizeitsportler und alle, die gerne aktiv sind. Die umliegenden Felder und Wälder laden zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Radtouren in naturnaher Umgebung ein. Auch das schöne Freibad in Wallerfangen sorgt in den Sommermonaten für Erholung und Freizeitspaß direkt vor der Haustür.

Die charmante Innenstadt von Saarlouis ist schnell erreichbar und bietet mit ihren zahlreichen Geschäften, Cafés und kulturellen Angeboten zusätzlichen Lebenskomfort.

Nutzen Sie jetzt die Gelegenheit, Ihre Wohn- oder Investitionspläne in die Tat umzusetzen – in einer Lage, die langfristig überzeugt.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Bitte beachten Sie: Für die weitere Bearbeitung bitten wir um Vorlage eines aktuellen Banknachweises.

Objektnummer: 25171216G - 66798 Wallerfangen

Alles zum Standort

Wallerfangen liegt idyllisch im mittleren Saartal und bietet eine ruhige und naturnahe Wohnlage. Die Umgebung ist von zahlreichen Wander- und Radwegen durchzogen, die zu Erkundungstouren in der schönen Saarland-Natur einladen.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht schnelle Verbindungen nach Saarlouis und Dillingen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in der Nähe, was für eine gute Versorgung sorgt.

Die Autobahn A8 ist in nur wenigen Minuten erreichbar und sorgt für eine schnelle Anbindung an die benachbarten Städte sowie wichtige Wirtschaftsstandorte der Region. Dadurch bietet Wallerfangen eine exzellente Lage für Pendler, die sowohl die Ruhe der Natur als auch eine gute Erreichbarkeit des urbanen Lebens schätzen.

Objektnummer: 25171216G - 66798 Wallerfangen

Weitere Informationen

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: 25171216G - 66798 Wallerfangen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marie-Louise Frank

Großer Markt 4, 66740 Saarlouis
Tel.: +49 6831 - 98 63 23 0
E-Mail: saarlouis@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com