Saarlouis

# *VERKAUFT* Ideal geschnittene Wohnung mit Balkon am Stadtrand von Saarlouis

***Objektnummer: 25171211V***

**KAUFPREIS: 0 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 54 m$^2$ • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 25171211V - 66740 Saarlouis**


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

**Objektnummer: 25171211V - 66740 Saarlouis**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25171211V |
| Wohnfläche | ca. 54 m² |
| Zimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | Auf Anfrage |
| Wohnung | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024 |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: 25171211V - 66740 Saarlouis**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fernwärme |
| Wesentlicher Energieträger | Fern |
| Energieausweis gültig bis | 11.09.2027 |
| Befeuerung | Fernwärme |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | VERBRAUCH |
| Endenergie-verbrauch | 117.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D |
| Baujahr laut Energieausweis | 1977 |

**Objektnummer: 25171211V - 66740 Saarlouis**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25171211V - 66740 Saarlouis**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25171211V - 66740 Saarlouis**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25171211V - 66740 Saarlouis**

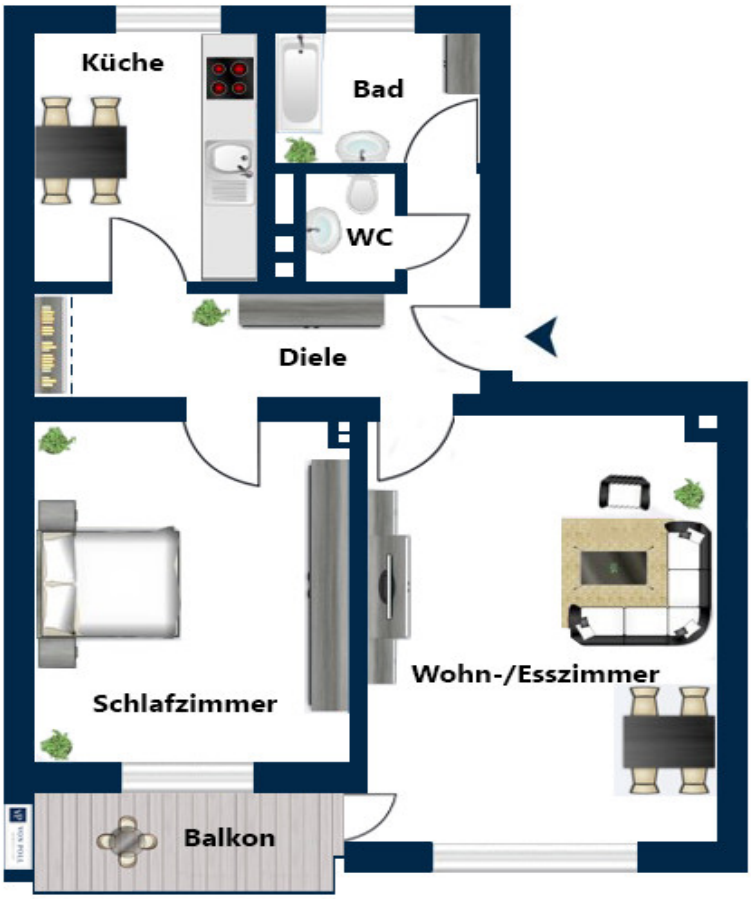
# Die Immobilie

**Objektnummer: 25171211V - 66740 Saarlouis**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25171211V - 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: 25171211V - 66740 Saarlouis**

# Ein erster Eindruck

Diese ansprechende 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses überzeugt auf ca. 54 m² durch eine durchdachte Raumaufteilung und helle Wohnräume, die eine angenehme und einladende Atmosphäre schaffen. Der gut geschnittene Grundriss sorgt für eine optimale Nutzung des Platzes und lässt Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Bereits beim Betreten der Wohnung erwartet Sie der Eingangsbereich, der direkten Zugang zu allen Räumen ermöglicht. Auf der linken Seite befindet sich der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der mit seinen großen Fenstern und dem direkten Zugang zum überdachten Balkon in Westausrichtung beeindruckt.

Direkt daneben liegt das großzügige Schlafzimmer, das ausreichend Platz bietet. Die Küche ist hell und bietet genügend Raum für kulinarische Kreationen. Das Tageslichtbad ist mit einer Duschwanne ausgestattet und wird durch einen separaten, angrenzenden WC-Raum ergänzt – ideal für zusätzliche Privatsphäre.

Die gesamte Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand, die Fassade wurde vor wenigen Jahren neu gestrichen, was zum positiven Gesamtbild beiträgt. Zudem sorgt eine kleine Außenanlage direkt vor der Haustür für zusätzliche Aufenthaltsqualität und lädt zum Verweilen ein.

Die Wohnung ist komfortabel ausgestattet und bietet durch die in 2024 neu installierte Sprechanlage mit Kamera zusätzliche Sicherheit. Zudem finden Sie im Badezimmer einen Anschluss für Waschmaschine und Trockner – ein praktischer Vorteil für den Alltag.

Ein weiterer Pluspunkt ist die Kellerbox im Untergeschoss, die zusätzlichen Stauraum bietet und das Angebot abrundet. Es sind zwar keine zugeordneten Stellplätze vorhanden, jedoch bietet die Straße zahlreiche öffentliche Parkmöglichkeiten, sodass Sie stets einen Parkplatz finden.

Die Wohnung ist aktuell vermietet und wird zum 30. April 2025 frei. Zudem besteht die Möglichkeit, die vorhandene Einbauküche nach Absprache mit der Mieterin zu übernehmen. Diese gut geschnittene Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die eine ruhige und dennoch zentrale Lage in einer gepflegten Umgebung suchen.

Gerne vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns, mit Ihrem Banknachweis.

**Objektnummer: 25171211V - 66740 Saarlouis**

# Ausstattung und Details

- Sprechanlage mit Kamera (2024)
- Überdachter Balkon in westlicher Ausrichtung
- Waschmaschinen- und Trockneranschluss im Bad
- Einbauküche (nach Vereinbarung)

**Objektnummer: 25171211V - 66740 Saarlouis**

# Alles zum Standort

Saarlouis ist eine charmante Stadt im Saarland, die sich im Südwesten des Landes befindet. Sie liegt am Ufer der Saar und ist von einer malerischen Landschaft umgeben. Dies macht Saarlouis zu einem beliebten Ziel für Naturliebhaber, Wanderer und Radfahrer. Die Stadt selbst bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten, darunter Parks, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und kulturelle Veranstaltungen.

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.

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.

**Objektnummer: 25171211V - 66740 Saarlouis**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.9.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 117.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25171211V - 66740 Saarlouis**

# 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