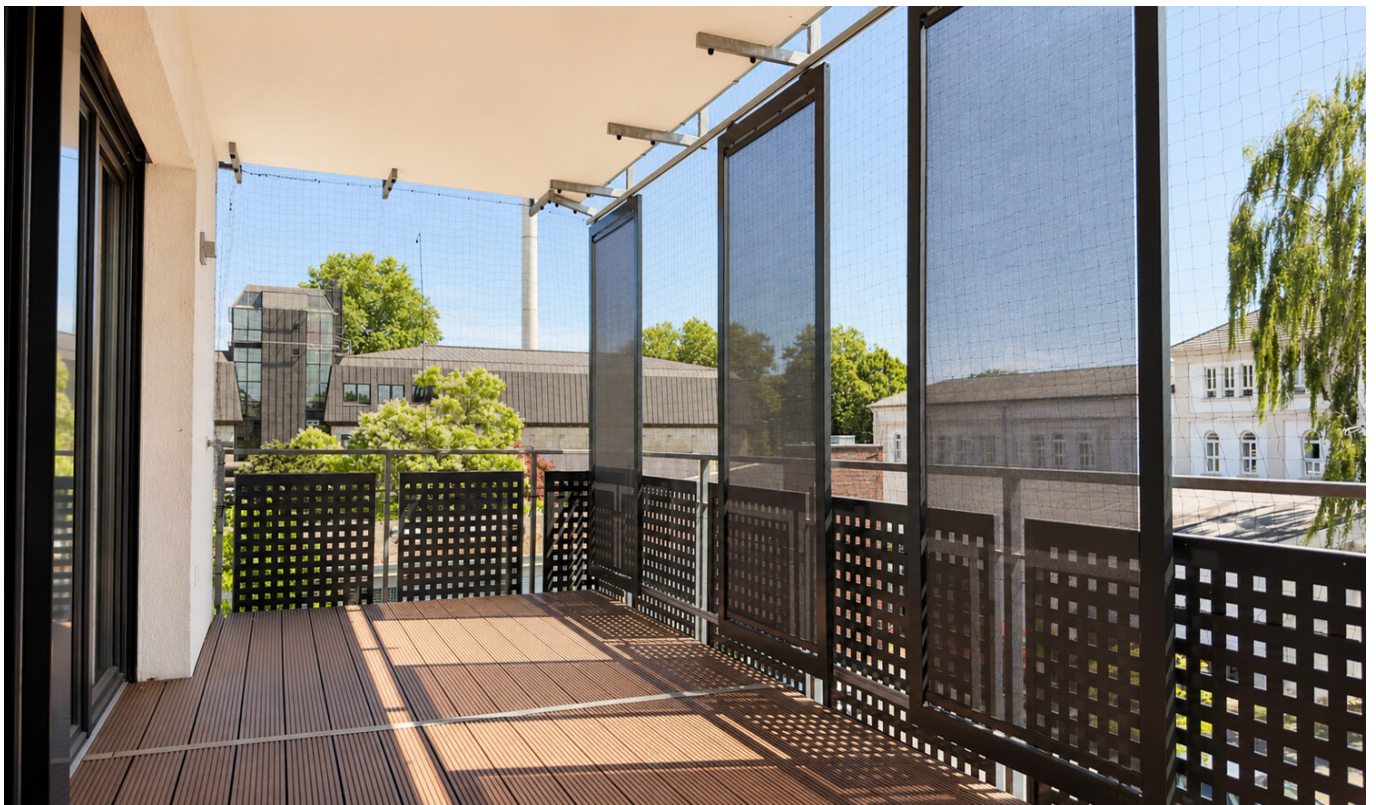


Saarlouis

# Stilvolles Wohnen mit Komfort und Eleganz- - Innenstadt Saarlouis

Objektnummer: 26171261



MIETPREIS: 1.200 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

**Objektnummer: 26171261 - 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: 26171261 - 66740 Saarlouis**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26171261	Mietpreis	1.200 EUR
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	350 EUR
Zimmer	4	Wohnung	Etagenwohnung
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	2011	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	2 x Tiefgarage, 60 EUR (Miete)		

**Objektnummer: 26171261 - 66740 Saarlouis**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fernwärme</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Fern</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>46.70 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>02.02.2035</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>A</b>
		<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2011</b>

Objektnummer: 26171261 - 66740 Saarlouis

## Die Immobilie



Objektnummer: 26171261 - 66740 Saarlouis

## Die Immobilie



Objektnummer: 26171261 - 66740 Saarlouis

## Die Immobilie



Objektnummer: 26171261 - 66740 Saarlouis

## Die Immobilie



Objektnummer: 26171261 - 66740 Saarlouis

## Die Immobilie



Objektnummer: 26171261 - 66740 Saarlouis

## Die Immobilie



Objektnummer: 26171261 - 66740 Saarlouis

## Die Immobilie



Objektnummer: 26171261 - 66740 Saarlouis

## Die Immobilie



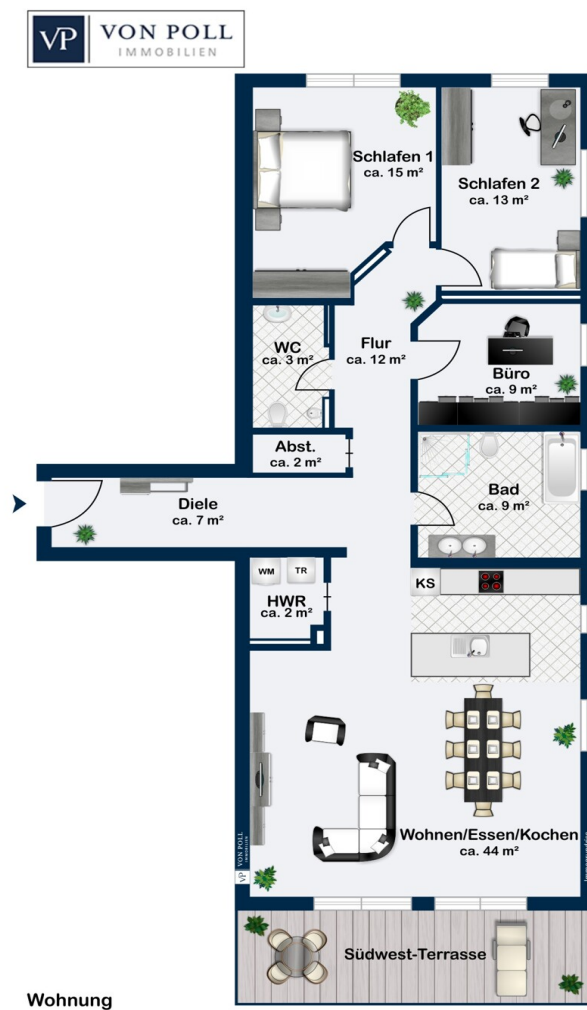
Objektnummer: 26171261 - 66740 Saarlouis

## Die Immobilie



Objektnummer: 26171261 - 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: 26171261 - 66740 Saarlouis**

## **Ein erster Eindruck**

**Willkommen in einer außergewöhnlichen Wohnadresse, der moderne Komfort, stilvolle Architektur und hochwertige Ausstattung auf höchstem Niveau vereint!**

**Diese exklusive Wohnung im 2. Obergeschoss steht ab sofort zur Vermietung bereit und bietet auf ca.120 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein anspruchsvolles Zuhause für Menschen mit gehobenen Wohnansprüchen. Bereits der repräsentative Eingangsbereich des Hauses vermittelt einen hochwertigen ersten Eindruck und unterstreicht den exklusiven Charakter dieser Wohnanlage.**

**Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit lichtdurchfluteter Atmosphäre und fließenden Übergängen. Die hochwertige Einbauküche mit modernen Markenelektrogeräten fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und ist bereits in der Kaltmiete enthalten. Zusätzlichen Komfort bieten praktische Bodensteckdosen im Wohn- und Essbereich. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den großzügigen Balkon in begehrter Süd-/Westausrichtung. Verschiebbare Sonnen- und Sichtschutzelemente sorgen für Privatsphäre und laden dazu ein, die Abendsonne in entspannter Atmosphäre zu genießen.**

**Zwei komfortable Schlafzimmer bieten großzügige Rückzugsorte. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Homeoffice oder Gästezimmer. Das geschmackvoll gestaltete Tageslichtbad überzeugt mit Badewanne und bodengleicher Dusche. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Gäste-WC sowie einen Hauswirtschaftsraum. Im Hauswirtschaftsraum besteht die Möglichkeit, sowohl eine Waschmaschine als auch einen Trockner komfortabel innerhalb der Wohnung aufzustellen.**

**Für höchsten Wohnkomfort sorgen eine Fußbodenheizung, eine Video-Türsprechanlage mit Touch-Funktion, teilweise bodentiefe dreifach verglaste Fenster, stilvolle Stoffjalousien sowie teilweise elektrisch betriebene Rollläden. Selbstverständlich verfügen sämtliche Wohnräume über TV- und Telefonanschlüsse.**

**Ein eigener Kellerraum bietet zusätzliche praktische Abstellfläche. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei Tiefgaragenstellplätze, die für insgesamt 120 € monatlich angemietet werden können.**

**Die monatlichen Nebenkosten belaufen sich auf 350 € und beinhalten bereits die Heizkosten.**

**Gerne präsentieren wir Ihnen diese attraktive Stadtwohnung bei einem persönlichen Besichtigungstermin.**

**Bitte beachten Sie, dass die nachfolgenden Unterlagen bereits vor der Terminvereinbarung einzureichen sind:**

- **Gehaltsnachweise der letzten drei Monate**
- **Aktuelle SCHUFA-Auskunft**
- **Mietschuldenfreiheitsbescheinigung des aktuellen bzw. letzten Vermieters**
- keine Haustiere-

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese besondere Stadtwohnung persönlich vorstellen zu dürfen.**

**Objektnummer: 26171261 - 66740 Saarlouis**

## **Ausstattung und Details**

- **Repräsentativer Eingangsbereich mit hochwertigem Erscheinungsbild**
- **Hochwertige Einbauküche mit großzügiger Kochinsel und exklusiven Miele-Elektrogeräten**
- **Großzügiger Balkon in attraktiver Südwest-Ausrichtung mit verschiebbaren Sonnen- und Sichtschutzelementen**
- **Teilweise bodentiefe, dreifach verglaste Fenster für lichtdurchflutete Wohnräume**
- **Angenehme Fußbodenheizung in sämtlichen Wohnräumen**
- **Moderne Video-Türsprechanlage mit komfortabler Touch-Funktion**
- **Teilweise elektrisch betriebene Rollläden für zusätzlichen Wohnkomfort**
- **Praktische Bodensteckdosen im Wohn- und Essbereich**
- **Waschmaschinenanschluss im Hauswirtschaftsraum sowie zusätzlich im Gäste-WC**
- **Geräumige Kellerbox mit zusätzlicher Abstellfläche**
- **Zwei Tiefgaragenstellplätze optional anmietbar**

**Objektnummer: 26171261 - 66740 Saarlouis**

## **Alles zum Standort**

**Die angebotene Wohnung befindet sich in attraktiver Lage der Saarlouiser Innenstadt und vereint urbanen Komfort mit einer angenehmen Wohnatmosphäre.**

**Das Stadtzentrum mit seinen vielfältigen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie kulturellen Einrichtungen ist bequem erreichbar.**

**Saarlouis zählt zu den beliebtesten Wohnstandorten im Saarland und überzeugt durch seine hervorragende Infrastruktur sowie seine hohe Lebensqualität. Die Stadt verbindet historisches Flair mit modernem Stadtleben und bietet ein vielseitiges Angebot für Alltag, Freizeit und Kultur. Das Theater am Ring, das Capitol Movie World sowie zahlreiche gastronomische Angebote prägen das lebendige Stadtbild.**

**Auch die medizinische Versorgung ist ausgezeichnet. Ärzte, Apotheken und weitere Gesundheitseinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung. Darüber hinaus sorgen kurze Wege zu Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten für einen hohen Wohnkomfort.**

**Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die Autobahnen A8 und A620 sind in wenigen Minuten erreichbar und gewährleisten eine schnelle Verbindung innerhalb des Saarlandes sowie in die benachbarten Regionen. Der zentrale Busbahnhof liegt nur etwa 7 Minuten entfernt und bietet eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.**

**Die Kombination aus zentraler Lage, guter Infrastruktur und vielfältigen Freizeit- und Kulturangeboten macht diesen Standort besonders attraktiv.**

**Objektnummer: 26171261 - 66740 Saarlouis**

## **Weitere Informationen**

**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: 26171261 - 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](http://www.von-poll.com)**