

Saarlouis / Picard

# Neuwertiges Ein- bis Zweifamilienhaus in Saarlouis-Picard

Objektnummer: 25171233ZFNB



KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 655 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25171233ZFNB - 66740 Saarlouis / Picard**

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

Objektnummer: 25171233ZFNB - 66740 Saarlouis / Picard

## Auf einen Blick

Objektnummer	25171233ZFNB	Kaufpreis	795.000 EUR
Wohnfläche	ca. 250 m <sup>2</sup>	Haustyp	Zweifamilienhaus
Zimmer	7	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	2012		
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin

Objektnummer: 25171233ZFNB - 66740 Saarlouis / Picard

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	01.11.2035

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	53.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie- Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 25171233ZFNB - 66740 Saarlouis / Picard

## Die Immobilie



Objektnummer: 25171233ZFNB - 66740 Saarlouis / Picard

## Die Immobilie



Objektnummer: 25171233ZFNB - 66740 Saarlouis / Picard

## Die Immobilie



Objektnummer: 25171233ZFNB - 66740 Saarlouis / Picard

## Die Immobilie



Objektnummer: 25171233ZFNB - 66740 Saarlouis / Picard

## Die Immobilie



Objektnummer: 25171233ZFNB - 66740 Saarlouis / Picard

## Die Immobilie



Objektnummer: 25171233ZFNB - 66740 Saarlouis / Picard

## Die Immobilie



Objektnummer: 25171233ZFNB - 66740 Saarlouis / Picard

## Die Immobilie



Objektnummer: 25171233ZFNB - 66740 Saarlouis / Picard

## Die Immobilie



Objektnummer: 25171233ZFNB - 66740 Saarlouis / Picard

## Die Immobilie



Objektnummer: 25171233ZFNB - 66740 Saarlouis / Picard

## Die Immobilie



Objektnummer: 25171233ZFNB - 66740 Saarlouis / Picard

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

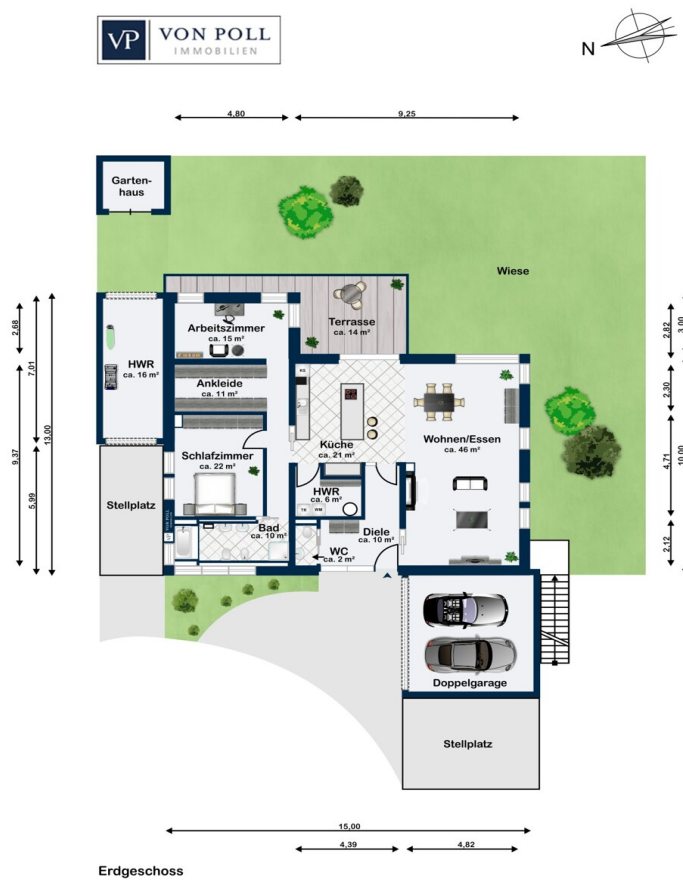


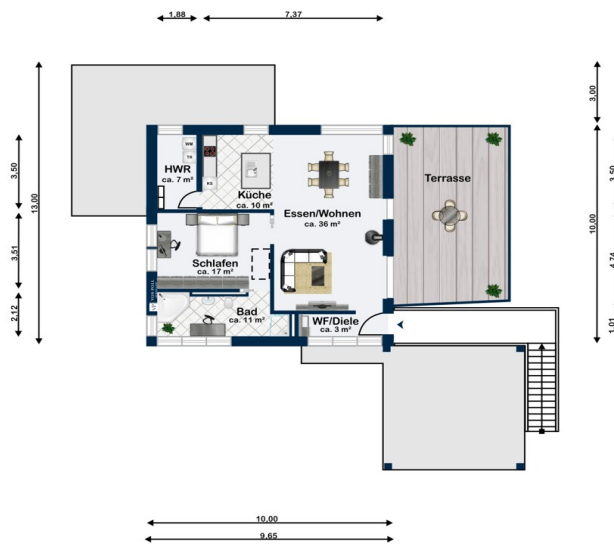
Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 25171233ZFNB - 66740 Saarlouis / Picard

# Grundrisse





Obergeschoss

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: 25171233ZFNB - 66740 Saarlouis / Picard**

## **Ein erster Eindruck**

Diese Immobilie vereint modernes Design, hochwertige Ausstattung und eine herausragende Lage – perfekt für alle, die das Besondere suchen und Wert auf Qualität, Stil und Zukunftssicherheit legen.

Das im Jahr 2012 erbaute Architektenhaus, aufgestellt als Ein-/Zweifamilienhaus mit separaten Eingängen, steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 655 m<sup>2</sup> und bietet mit ca. 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl. Terrassen, viel Raum für Leben und Individualität in begehrter Lage. Das Obergeschoss mit ca. 85 m<sup>2</sup> + 30m<sup>2</sup> Terrasse ist derzeit vermietet und ermöglicht attraktive Mieteinnahmen – ideal für alle, die Wohnen und Kapitalanlage elegant verbinden möchten.

Im gesamten Haus wurden ausschließlich hochwertige und stilvolle Materialien verwendet.

**Erdgeschoss ca. 143 m<sup>2</sup> :**

Über den großzügigen Eingangsbereich gelangen Sie zum Gäste-WC, zur Garderobe sowie direkt in den stilvollen Wohnbereich mit Kamin. Von hier aus öffnet sich die Diele zur offenen, modernen und hochwertig ausgestatteten Wohnküche im Erdgeschoss, die mit Essbereich und Wohnzimmer harmonisch verbunden ist. Bodentiefe Fenster, elektrisch steuerbare Rollläden über das Bussystem und die angenehme Fußbodenheizung schaffen ein einladendes, lichtdurchflutetes Ambiente.

In einem separaten Trakt befindet sich der private Ruhebereich mit einem modernen Bad mit Wanne, Dusche und besonderen Fensterdetails. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein großzügiges Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer sowie ein Gäste- oder Büroraum mit direktem Zugang zur Terrasse – ideal als Rückzugsort oder stilvoller Arbeitsplatz.

Auch das Obergeschoss überzeugt durch einen eigenen Kamin, der eine besonders behagliche Atmosphäre schafft. Eine komfortable Fußbodenheizung sowie eine moderne Lüftungsanlage sorgen hier ebenfalls für ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit. Die besondere Fensterbauweise ermöglicht helle, lichtdurchflutete Räume und unterstreicht die hochwertige Bauqualität. Elektrische Rollläden bieten zusätzlichen Komfort und Privatsphäre. Abgerundet wird das Obergeschoss durch einen edlen, hochwertigen Bodenbelag, der den exklusiven Charakter dieser Etage stilvoll betont.

**Technisch präsentiert sich das Haus auf höchstem Niveau: Fußbodenheizung, Kamin, integriertes Lüftungssystem und ein modernes Bussystem für die intelligente Steuerung von Licht und Elektrik sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Eine großzügige Doppelgarage sowie zwei bis drei Außenstellplätze bieten Platz für Ihre Fahrzeuge.**

**Der gepflegte Garten rundet das harmonische Gesamtbild ab.**

**Die Photovoltaik-Anlage ist extern genutzt, Restlaufzeit fünf Jahre, kann bei Kauf der Immobilie separat erworben werden.**

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und präsentieren Ihnen dieses außergewöhnliche Haus gerne persönlich im Rahmen einer Besichtigung – bitte halten Sie hierzu einen Banknachweis bereit, vielen Dank für Ihr Verständnis.**

**Objektnummer: 25171233ZFNB - 66740 Saarlouis / Picard**

## **Ausstattung und Details**

- Architektenhaus mit zwei abgeschlossenen Wohneinheiten, Baujahr 2012 auf 655 m<sup>2</sup> Grundstück
- Zwei Terrassen
- Erdgeschosswohnung ca. 143 m<sup>2</sup>
- Obergeschoss ca. 84 m<sup>2</sup> + ca. 30 m<sup>2</sup> Terrasse
- Kontrollierte Wohnraumbelüftung
- Zwei hochwertige Einbauküchen von der Firma Schmidt-Küchen mit Granitarbeitsplatten
- Außendämmung
- Bussystem Elektrik
- Fußbodenheizung im ganzen Haus
- Hochwertige Materialien und modern ausgestattete Bäder
- Doppelgarage mit Milchglas
- Zwei bis drei Außenstellplätze
- Gartenhaus mit Fundament
- Garten
- Echtholzparkett
- Fliesen
- PV-Anlage – Restnutzungsdauer bis 2030 Jahre – Erwerb möglich

**Objektnummer: 25171233ZFNB - 66740 Saarlouis / Picard**

## **Alles zum Standort**

**Der Stadtteil Picard, in dem sich das besondere Ein-/ Zweifamilienhaus befindet, steht für eine ruhige und zugleich zentrale Lage. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend – mehrere Buslinien verbinden Sie schnell und bequem mit dem pulsierenden Herzen der Stadt und darüber hinaus.**

**Der ruhige und bevorzugte Ortsteil Picard gehört zum Landkreis Saarlouis und liegt wenige Fahrminuten von der Innenstadt Saarlouis entfernt.**

**Der Kindergarten befindet sich in unmittelbarer Nähe und die Grundschule im Nachbarort Beaumarais. Die Feldwege Richtung Picard führen zum Taffingsweiher. Das Naturschutzgebiet Taffingsweiher ist von den Saarlouiser Stadtteilen Picard und Neuforweiler umgeben.**

**Die Autobahnauffahrten A8 und A620, Richtung Saarbrücken und Luxemburg sind nur wenige Minuten entfernt.**

**Was Saarlouis so besonders macht, ist nicht nur die Infrastruktur, sondern auch die Lebensqualität. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und vielfältige Freizeitangebote liegen ganz nah und bieten genau das, was Familien und Menschen jeden Alters brauchen. Sportvereine und kulturelle Einrichtungen sorgen für ein aktives, gemeinschaftliches Miteinander.**

**Objektnummer: 25171233ZFNB - 66740 Saarlouis / Picard**

## **Sonstige Angaben**

**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: 25171233ZFNB - 66740 Saarlouis / Picard**

## **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)**