

Schwalbach

# \*RESERVIER T\* Attraktive Eigentumswohnung im Erdgeschoss

Objektnummer: 26171247



**KAUFPREIS: 169.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26171247 - 66773 Schwalbach**

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

Objektnummer: 26171247 - 66773 Schwalbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	26171247	Kaufpreis	169.000 EUR
Wohnfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1996		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26171247 - 66773 Schwalbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	04.07.2028	Endenergieverbrauch	102.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Befeuerung	Gas	Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 26171247 - 66773 Schwalbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26171247 - 66773 Schwalbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26171247 - 66773 Schwalbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26171247 - 66773 Schwalbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26171247 - 66773 Schwalbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26171247 - 66773 Schwalbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26171247 - 66773 Schwalbach

## 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)

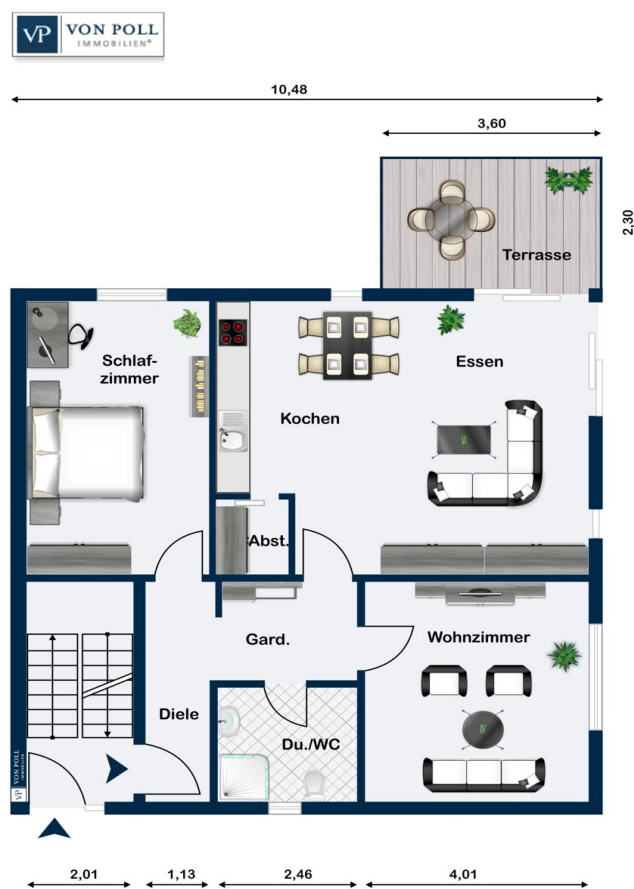


Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 26171247 - 66773 Schwalbach

## 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: 26171247 - 66773 Schwalbach**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Eigentumswohnung befindet sich mit ca. 80 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss eines ansprechenden Mehrfamilienhauses in ruhiger Wohnlage von Schwalbach. Die Architektur des Hauses ist zeitlos gestaltet und fügt sich harmonisch in das gewachsene Wohnumfeld ein.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente. Sie umfasst zwei gut geschnittene Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche sowie einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit offen integrierter Küche. Bodentiefe Fensterelemente sorgen für eine helle, freundliche Belichtung und ermöglichen den direkten Zugang zur Terrasse, die den Wohnraum ins Freie erweitert und eine geschützte Außenfläche bietet.

Eine einladende Diele verbindet sämtliche Räume auf funktionale Weise. Ein separater Abstellraum in unmittelbarer Nähe zur Küche sorgt für zusätzlichen Stauraum und unterstreicht die Alltagstauglichkeit der Wohnung.

Zur Einheit gehören ein eigener Stellplatz sowie eine Garage, wodurch eine komfortable Parksituation gewährleistet ist. Ergänzend stehen eine separate Kellerbox sowie eine gemeinschaftlich nutzbare Waschküche zur Verfügung.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und eignet sich sowohl als nachhaltige Kapitalanlage als auch perspektivisch zur Eigennutzung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und präsentieren Ihnen die Wohnungseinheit gerne persönlich im Rahmen eines individuellen Besichtigungstermins.

Bitte berücksichtigen Sie das Besichtigungen nur ausschließlich nach Vorlage eines

aktuellen Banknachweises möglich – hierfür bitten wir um Verständnis.

**Objektnummer: 26171247 - 66773 Schwalbach**

## Ausstattung und Details

Ein Schlafzimmer

Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offen integrierter Einbauküche

Terrasse mit direktem Zugang vom Wohnbereich

Bodentiefe Fensterelemente mit 2-fach-Verglasung

Badezimmer mit Dusche

Separater Abstellraum in unmittelbarer Nähe zur Küche

Laminatboden in den Wohn- und Schlafräumen

Fliesenbelag im Badezimmer

Eigener Stellplatz

Separate Garage

Separate Kellerbox

Gemeinschaftlich nutzbarer Waschraum

**Objektnummer: 26171247 - 66773 Schwalbach**

## Alles zum Standort

Schwalbach im Saarlouis-Kreis besticht durch seine ruhige und beständige Atmosphäre, die ein sicheres und harmonisches Lebensumfeld bietet. Die Gemeinde mit rund 18.070 Einwohnern überzeugt durch eine solide Infrastruktur und eine angenehme Größe. Die Nähe zu wichtigen Autobahnen und regionalen Zentren gewährleistet eine gute Erreichbarkeit, während die ruhige Lage für ein entspanntes und naturnahes Wohnen sorgt.

Bildungseinrichtungen, wie die Grundschule Schwalbach-Kirchbergschule, die Kirchbergschule und der Kindergarten Griesborn, sind fußläufig erreichbar. Für weitere Bildungsangebote stehen die Gemeinschaftsschule Schwalbach – Johannes-Gutenberg-Schule sowie die Albero Schule in kurzer Distanz bereit.

Freizeitmöglichkeiten wie Spielplätze, Parks, die Jahnsporthalle und der Gemeindesaalbau bieten vielfältige Angebote. Cafés und Restaurants, darunter das „Redoute“ und das „Restaurant im Saalbau“, bereichern das soziale Leben. Apotheken und medizinische Praxen wie die Vier-Winde-Apotheke gewährleisten eine gute Versorgung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Bushaltestellen in nur wenigen Minuten Fußweg, etwa „Griesborn Hülzweiler Weg“ und „Griesborn Post“, ermöglicht eine stressfreie Mobilität.

Schwalbach präsentiert sich als ein Ort, an dem Lebensqualität und Gemeinschaft harmonisch zusammenfinden – ein idealer Lebensmittelpunkt.

**Objektnummer: 26171247 - 66773 Schwalbach**

## 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 vorbehaltenlich 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: 26171247 - 66773 Schwalbach**

## 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](mailto:saarlouis@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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