

Wallerfangen

# Exklusives Penthouse mit beeindruckender Panoramaterrasse

Objektnummer: 26171260



KAUFPREIS: 0 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 163 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

**Objektnummer: 26171260 - 66798 Wallerfangen**

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

Objektnummer: 26171260 - 66798 Wallerfangen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26171260	Kaufpreis	Auf Anfrage
Wohnfläche	ca. 163 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Penthouse
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	neuwertig
Baujahr	2018	Ausstattung	Balkon
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

**Objektnummer: 26171260 - 66798 Wallerfangen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>21.06.2036</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>52.80 kWh/m²a</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>B</b>
		<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2019</b>

Objektnummer: 26171260 - 66798 Wallerfangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26171260 - 66798 Wallerfangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26171260 - 66798 Wallerfangen

## Die Immobilie



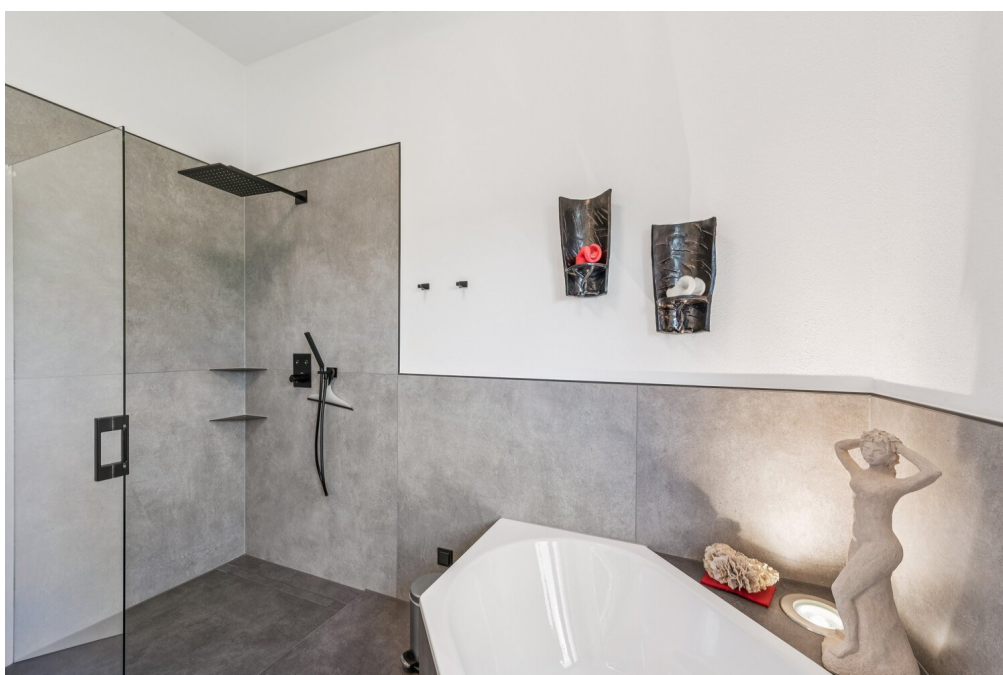
Objektnummer: 26171260 - 66798 Wallerfangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26171260 - 66798 Wallerfangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26171260 - 66798 Wallerfangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26171260 - 66798 Wallerfangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26171260 - 66798 Wallerfangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26171260 - 66798 Wallerfangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26171260 - 66798 Wallerfangen

## 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: 26171260 - 66798 Wallerfangen

# Grundrisse

## AUFTEILUNG DER RÄUME

### EXKLUSIVE PENTHOUSEWOHNUNG

#### ENTRÉE

- Repräsentativer Eingangsbereich
- Zugang zu allen Räumen
- Aufzug führt direkt auf die Wohnebene

#### WOHNEN | ESSEN | KÜCHE

- Großzügiger, offener Wohn-, Ess- und Kochbereich
- Bodentiefe Fenster für viel Tageslicht
- Direkter Zugang zur umlaufenden Dachterrasse
- Ideal für gesellige Abende und entspannte Stunden

#### DACHTERRASSE

- Umlaufende Dachterrasse mit Panoramablick
- Teilweise überdacht
- Viel Platz für Lounge-, Ess- und Sonnenbereiche

#### SCHLAFEN & ANKLEIDE

- Ruhiges Schlafzimmer
- Direkter Zugang zur Ankleide
- Privater Rückzugsbereich mit Zugang zur Dachterrasse

#### KINDERZIMMER

- Helles Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Ideal als Kinder-, Gäste- oder Hobbyzimmer

#### BADEZIMMER

- Zwei moderne Badezimmer
- Eines mit Badewanne und bodengleicher Dusche
- Zweites mit bodengleicher Dusche

#### ARBEITEN

- Separates Arbeitszimmer
- Optimale Voraussetzungen für Homeoffice oder konzentriertes Arbeiten

#### HAUSWIRTSCHAFT

- Hauswirtschaftsraum in der Wohnung mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- Zusätzlicher Abstellraum im Treppenhaus

#### ZUSÄTZLICH

- Abstellfläche im Treppenhaus
- Aufzug mit direktem Zugang zur Penthouseebene
- Hochwertige Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung



#### ★ HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- Penthouse mit umlaufender Dachterrasse und Panoramablick
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- Schlafzimmer mit Ankleide und Zugang zur Terrasse
- Zwei Badezimmer
- Homeoffice-/Arbeitszimmer
- Hauswirtschaftsraum in der Wohnung
- Zusätzlicher Abstellraum im Treppenhaus
- Aufzug direkt bis zur Wohnebene



## AUFTEILUNG DES KELLERGESCHOSSES

## ZUGEORDNETE KELLERRÄUME ZUM PENTHOUSE

## KELLERRÄUME

- Zwei großzügige, dem Penthouse zugeordnete Kellerräume
- Insgesamt ca. 34,5 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche
- Viel Platz für Lagerung, Sport- und Hobbyausstattung

## ZUGANG

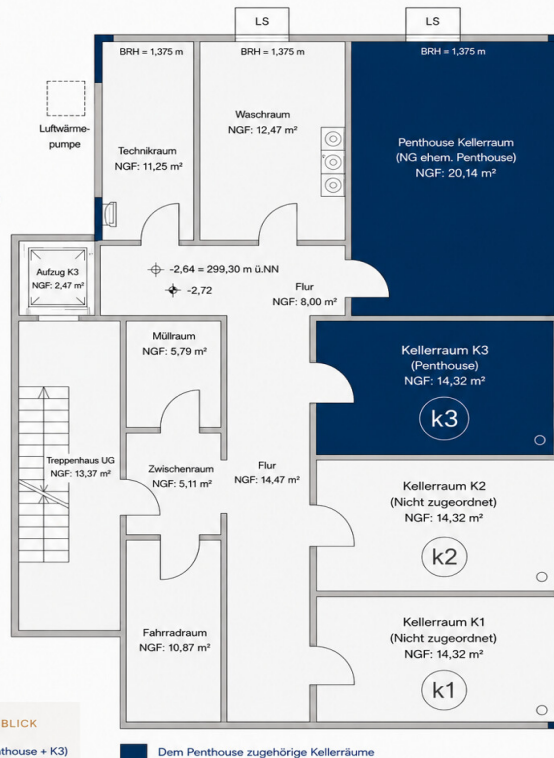
- Bequemer Zugang über Treppenhaus
- Aufzug verbindet Keller- und Wohnebene
- Kurze Wege zu den privaten Kellerräumen

## GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN

- Waschraum im Kellergeschoss
- Fahrradraum vorhanden
- Technik- und Versorgungsräume separat angeordnet

## ★ HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- Zwei private Kellerräume (Penthouse + K3)
- Ca. 34,5 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche
- Direkte Zuordnung zum Penthouse
- Aufzug bis ins Gebäude
- Fahrrad- und Waschraum vorhanden
- Durchdachte Raumaufteilung



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: 26171260 - 66798 Wallerfangen**

## **Ein erster Eindruck**

**Willkommen in einer Immobilie, die in jeder Hinsicht außergewöhnlich ist.**

**Dieses exklusive Penthouse befindet sich in einem modernen Wohnhaus, das 2018 erbaut und 2019 fertiggestellt wurde. Mit seiner stilvollen Architektur, hochwertigen Ausstattung und der herausragenden Lage bietet es ein Wohnerlebnis auf höchstem Niveau.**

**Auf einer Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> eröffnet sich ein Wohngefühl der Extraklasse. Bereits beim Betreten der Wohnung wird deutlich, dass hier etwas ganz Besonderes entstanden ist. Großzügige, lichtdurchflutete Räume, eine moderne Architektur und ein harmonisches Zusammenspiel hochwertiger Materialien schaffen eine Atmosphäre, die Eleganz und Behaglichkeit perfekt miteinander verbindet.**

**Das herausragende Merkmal dieser Traumimmobilie ist zweifellos ihre außergewöhnliche Höhenlage. Von nahezu allen Wohnbereichen genießen Sie einen spektakulären Panoramablick, der jeden Tag aufs Neue begeistert. Die beiden großzügigen Dachterrassen erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten einen einzigartigen Logenplatz über den Dächern der Umgebung. Hier erleben Sie Sonnenaufgänge, beeindruckende Fernblicke und stimmungsvolle Abendstunden in einer Kulisse, die ihresgleichen sucht. Die Weite des Blicks, die Ruhe der Lage und die besondere Privatsphäre verleihen dieser Wohnung einen Charakter, der nur selten zu finden ist.**

**Auch die technische Ausstattung lässt keine Wünsche offen. Eine moderne Luft-Wärmepumpe sorgt in Verbindung mit der angenehmen Fußbodenheizung für ein komfortables Wohnklima zu jeder Jahreszeit. Dreifach verglaste Fenster gewährleisten hervorragende Wärme- und Schalldämmwerte, während elektrische Jalousien zusätzlichen Komfort und eine optimale Beschattung bieten. Die hochwertige Bauweise und die durchdachte Architektur schaffen beste Voraussetzungen für ein modernes und energieeffizientes Wohnen.**

**Diese Penthouse Wohnung ist weit mehr als nur ein Zuhause. Sie ist ein Ort für Menschen, die das Besondere suchen und Wert auf Qualität, Großzügigkeit und einen unverwechselbaren Ausblick legen. Der einzigartige Panoramablick, die beiden weitläufigen Dachterrassen und die moderne Ausstattung machen diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Immobilienmarkt.**

**Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungstermine ausschließlich nach vorheriger Übermittlung Ihrer vollständigen Kontaktdaten sowie eines aktuellen Bonitätsnachweises vereinbaren können. Dies erfolgt im Interesse der Eigentümer und gewährleistet einen diskreten sowie professionellen Vermarktungsprozess.**

**Gerne präsentieren wir Ihnen diese außergewöhnliche Penthouse Wohnung persönlich und freuen uns darauf, Ihnen dieses einzigartige Wohnjuwel bei einer individuellen Besichtigung näher vorstellen zu dürfen.**

**Hier erwartet Sie nicht nur eine Wohnung, sondern ein Lebensgefühl auf höchstem Niveau.**

**Objektnummer: 26171260 - 66798 Wallerfangen**

## **Ausstattung und Details**

- **Penthousewohnung, Baujahr ca. 2018- einzugsbereit 2019**
- **Wohnfläche ca. 160 m<sup>2</sup>**
- **Zwei großzügige Dachterrassen mit Panoramablick**
- **Großzügige, bodentiefe Fenster mit Dreifachverglasung**
- **Außenliegende Lamellenbeschattung und elektrische Jalousien**
- **Fußbodenheizung in Verbindung mit Luft-Wärmepumpe**
- **Modern ausgestattete Badezimmer und Gäste-WC**
- **Hauswirtschaftsraum**
- **Kellerraum**
- **Personenaufzug**
- **RC3-Wohnungseingangstür**
- **Wetterstation zur automatischen Steuerung der Beschattung**
- **Insektenschutzgitter**
- **Hochwertiger Sichtschutz auf den Dachterrassen**
- **Kassettenmarkise neuwertig**
- **Zwei Außenstellplätze und eine Garage**

**Objektnummer: 26171260 - 66798 Wallerfangen**

## **Alles zum Standort**

Diese exklusive Penthouse Wohnung befindet sich in Wallerfangen, einer der gefragtesten Wohnlagen im Landkreis Saarlouis. Die Gemeinde verbindet ein naturnahes Wohnumfeld mit einer hervorragenden Infrastruktur und bietet damit beste Voraussetzungen für ein komfortables und anspruchsvolles Wohnen.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind in kurzer Entfernung erreichbar und gewährleisten einen hohen Wohnkomfort im Alltag. Darüber hinaus profitieren Bewohner von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Die Autobahnen A8 und A620 sind innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Anbindung in Richtung Luxemburg, Saarbrücken sowie in die umliegenden Wirtschafts- und Ballungszentren der Region.

Die reizvolle Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Weitläufige Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie verschiedene Sport- und Freizeiteinrichtungen schaffen einen hohen Freizeitwert. Besonders hervorzuheben ist der in unmittelbarer Nähe gelegene Golfclub, der Golfspielern ein attraktives Umfeld bietet und die Exklusivität dieser Wohnlage zusätzlich unterstreicht.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen, hoher Privatsphäre, einer hervorragenden Infrastruktur und der guten Erreichbarkeit wichtiger Verkehrsachsen macht diese Lage besonders attraktiv.

Hier genießen Sie ein Wohnumfeld, das Lebensqualität, Komfort und Erholung auf ideale Weise miteinander verbindet.

**Objektnummer: 26171260 - 66798 Wallerfangen**

## **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: 26171260 - 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](http://www.von-poll.com)**