Saarlouis / Fraulautern

Dreifamilienhaus in ruhiger Waldrandlage

Property ID: 24171176n

PURCHASE PRICE: 379.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 330 m² • **ROOMS:** 9 • **LAND AREA:** 562 m²

Property ID: 24171176n - 66740 Saarlouis / Fraulautern

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24171176n - 66740 Saarlouis / Fraulautern

At a glance

Property ID	24171176n
Living Space	ca. 330 m²
Available from	According to the arrangement
Rooms	9
Bedrooms	6
Bathrooms	3
Year of construction	1974
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	379.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m²
Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 24171176n - 66740 Saarlouis / Fraulautern

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	GAS
Energy certificate valid until	07.03.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	121.23 kWh/m²a
Energy efficiency class	D

Property ID: 24171176n - 66740 Saarlouis / Fraulautern

The property

Property ID: 24171176n - 66740 Saarlouis / Fraulautern

The property

Property ID: 24171176n - 66740 Saarlouis / Fraulautern

The property

Property ID: 24171176n - 66740 Saarlouis / Fraulautern

The property

Property ID: 24171176n - 66740 Saarlouis / Fraulautern

The property

Property ID: 24171176n - 66740 Saarlouis / Fraulautern

The property

Property ID: 24171176n - 66740 Saarlouis / Fraulautern

The property

Property ID: 24171176n - 66740 Saarlouis / Fraulautern

The property

Property ID: 24171176n - 66740 Saarlouis / Fraulautern

The property

Property ID: 24171176n - 66740 Saarlouis / Fraulautern

The property

Property ID: 24171176n - 66740 Saarlouis / Fraulautern

The property

Property ID: 24171176n - 66740 Saarlouis / Fraulautern

The property

Property ID: 24171176n - 66740 Saarlouis / Fraulautern

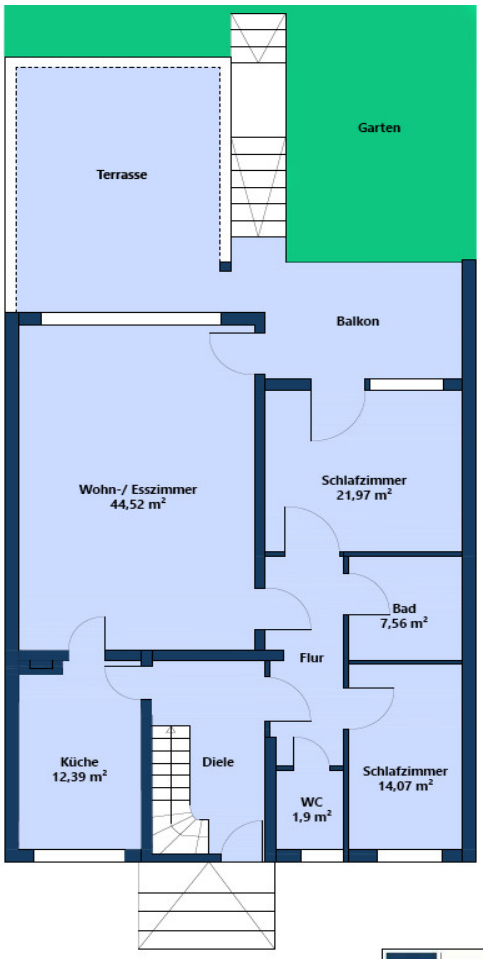
The property

Property ID: 24171176n - 66740 Saarlouis / Fraulautern

The property

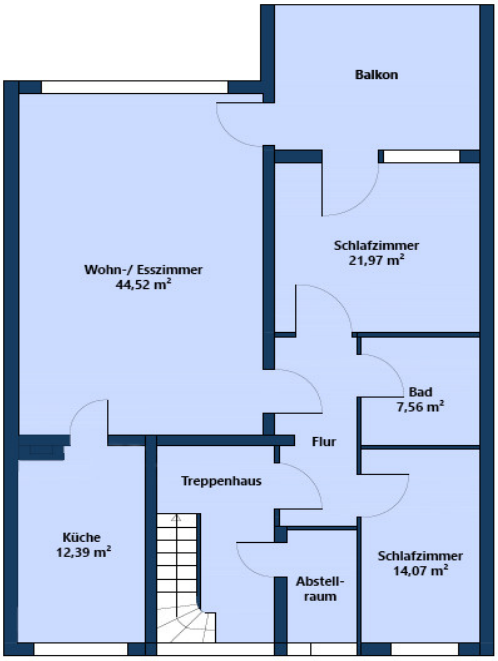
Property ID: 24171176n - 66740 Saarlouis / Fraulautern

Floor plans



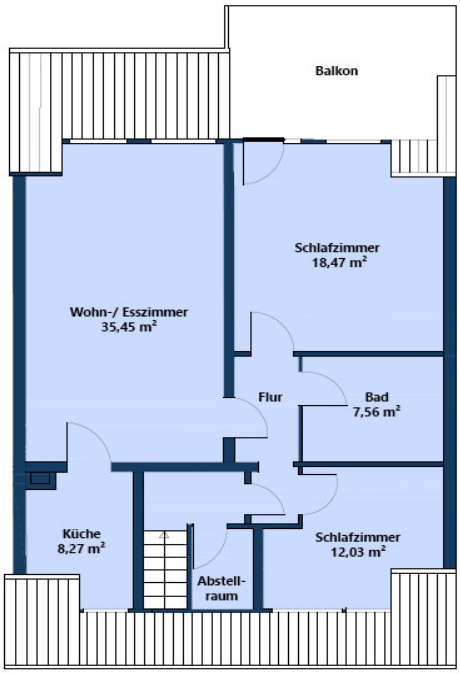
VON POLL IMMOBILIEN®

Erdgeschoss



VON POLL IMMOBILIEN®

Obergeschoss



Dachgeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24171176n - 66740 Saarlouis / Fraulautern

A first impression

Dieses Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten wurde im Jahr 1974 auf einem ca. 562 m² großen Grundstück errichtet. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Gasheizung, die ca. im Jahr 2020 erneuert wurde. Das Dach wurde innerhalb der letzten zehn Jahre neu verziegelt. Die Immobilie bietet drei ähnlich gestaltete Wohneinheiten welche sich auf insgesamt ca. 330 m² Fläche wie folgt anordnen: Die ca. 125 m² große Erdgeschosswohnungen präsentieren sich mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich sowie einer separaten Küche. Die Wohnung verfügt über ein Innen-Bad mit Dusche und Wanne sowie ein separates Gäste-WC. Zwei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Bedürfnisse, wobei eines der Zimmer Zugang zu einem süd-östlich ausgerichteten Balkon mit Blick auf den Garten und den angrenzenden Wald bietet. Die Obergeschosswohnung hat eine Größe von ca. 113 m² und ist bis auf das Gäste-WC identisch mit der Erdgeschosswohnung. Hier steht zusätzlich ein Abstellraum außerhalb der Wohnung im Treppenhaus zur Verfügung. Das Dachgeschoss mit ca. 90 m² hat die gleiche Struktur wie das Obergeschoss und verfügt ebenfalls über einen Abstellraum außerhalb der Wohneinheit im Treppenhaus. Im Kellergeschoss der Immobilie befinden sich neben der Waschküche drei separate Kellerräume zur individuellen Nutzung. Eine großzügige Garage bietet Platz für 2-3 Autos und ermöglicht bequemes Parken direkt am Haus. Alternativ stehen 2 Stellplätze vor der Immobilie zur Verfügung. Außerdem verfügt das Kellergeschoss über einen Partykeller sowie einen Zugang zum schön gelegenen Garten. Die klare Strukturierung der Wohnbereiche, kombiniert mit einer vorteilhaften Lage, macht es zu einer attraktiven Option für Investoren oder Familien, die ein großzügiges Zuhause suchen. Überzeugen Sie sich selbst von diesem Immobilienangebot und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin mit uns! Wir freuen uns auf Sie!

Property ID: 24171176n - 66740 Saarlouis / Fraulautern

Details of amenities

* Drei separate, abgeschlossene Wohneinheiten
* Fliesen, Laminat
* Dacheindeckung vor ca. 10 Jahren
* Gasheizung vor ca. 4 Jahren
* Drei Balkone mit Blick auf Garten und angrenzenden Wald
* Drei separate Kellerräume im Kellergeschoss

Property ID: 24171176n - 66740 Saarlouis / Fraulautern

All about the location

Der Stadtteil Fraulautern gehört zur Kreisstadt Saarlouis und befindet sich, ebenso wie die Stadtteile Roden und Steinrausch, auf der rechten Saarseite. Fraulautern grenzt an die Nachbargemeinde Ensdorf. Die Nähe zur Natur ermöglicht Bewohnern und Besuchern vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Spaziergänge entlang des Flussufers oder Wanderungen durch die umliegenden Wälder und Weinberge. Die Infrastruktur in Fraulautern ist ausgezeichnet, mit einer Vielzahl von Geschäften, Restaurants, Schulen und Freizeiteinrichtungen in unmittelbarer Nähe. Dank der guten Verkehrsanbindung ist auch die Erreichbarkeit benachbarter Städte wie Saarbrücken oder Metz problemlos möglich. Die Bundesstraßen B51 (Richtung Ensdorf / Bous) und B405 (Richtung Saarwellingen) sowie die Bahnstrecke Trier - Saarbrücken trennen den Ort in einzelne Sektoren. Fraulautern ist durch die Anschlussstelle Saarwellingen-Mitte der A8 (Luxemburg - Salzburg) über das europäische Autobahnsystem erreichbar. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, sowie die Stadt Saarlouis sind nur in wenigen Minuten erreichbar.

Property ID: 24171176n - 66740 Saarlouis / Fraulautern

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 121.23 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. 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.

Property ID: 24171176n - 66740 Saarlouis / Fraulautern

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marie-Louise Frank

Großer Markt 4 Saarlouis
E-Mail: saarlouis@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com