

Ensdorf

Wohnkomfort trifft auf attraktive Gewerbefläche

Property ID: 26171271-WoGe



PURCHASE PRICE: 185.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 137 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 159 m²

Property ID: 26171271-WoGe - 66806 Ens Dorf

- **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: 26171271-WoGe - 66806 Ens Dorf

At a glance

Property ID	26171271-WoGe
Living Space	ca. 137 m ²
Rooms	7
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1952

Purchase Price	185.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Usable Space	ca. 119 m ²
Commercial space	ca. 70 m ²
Office space	ca. 70 m ²
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26171271-WoGe - 66806 Ens Dorf

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	03.02.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	156.55 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1952

Property ID: 26171271-WoGe - 66806 Ens Dorf

The property



Property ID: 26171271-WoGe - 66806 Ens Dorf

The property



Property ID: 26171271-WoGe - 66806 Ens Dorf

The property



Property ID: 26171271-WoGe - 66806 Ensdorf

The property



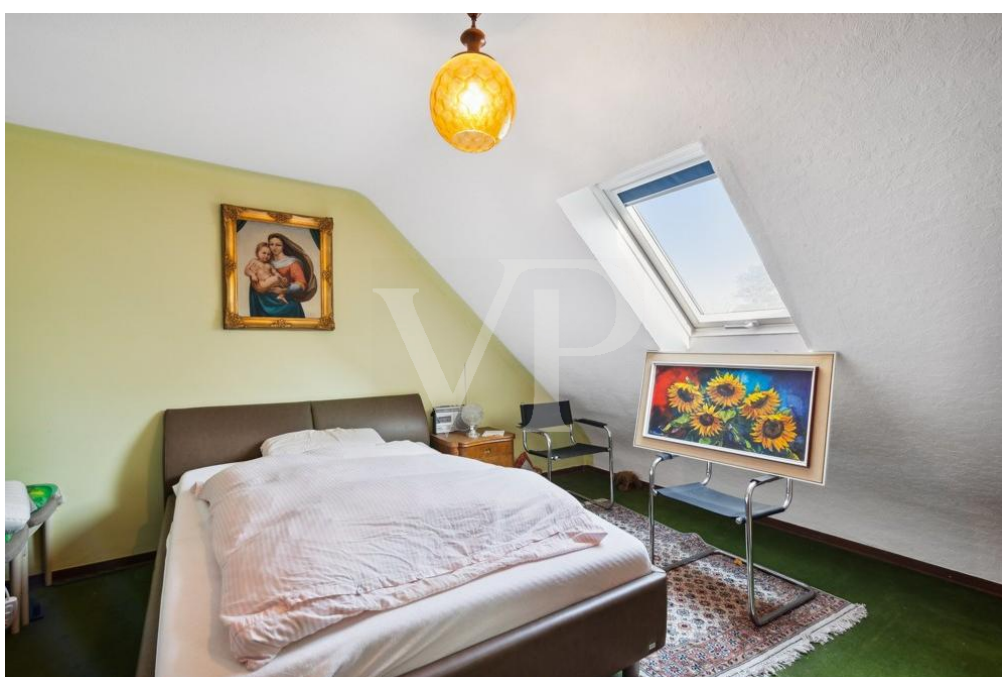
Property ID: 26171271-WoGe - 66806 Ens Dorf

The property



Property ID: 26171271-WoGe - 66806 Ens Dorf

The property



Property ID: 26171271-WoGe - 66806 Ens Dorf

The property



Property ID: 26171271-WoGe - 66806 Ens Dorf

The property



Property ID: 26171271-WoGe - 66806 Ens Dorf

The property



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Property ID: 26171271-WoGe - 66806 Ens Dorf

The property

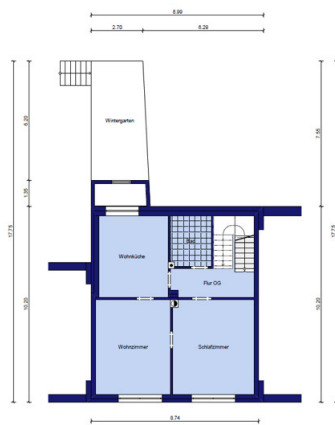


Property ID: 26171271-WoGe - 66806 Ensdorf

Floor plans



VON POLL
IMMOBILIEN
Erdgeschoss
Maßstab 1:100 06.02.2024



VON POLL
IMMOBILIEN
Obergeschoss 1
Maßstab 1:100 06.02.2024



VON POLL
REAL ESTATE
Dachgeschoss
Maßstab 1:100 04.02.2024

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: 26171271-WoGe - 66806 Ens Dorf

A first impression

Diese Immobilie wurde 1952 erbaut und zeichnet sich durch ihre vielseitige Nutzungsmöglichkeit aus.

Effizienz trifft Gemütlichkeit: Wohnen und Arbeiten in einem Zuhause

Das Dach wurde im Jahre 2018 neu eingedeckt, inklusive der Dämmung. Das Haus ist als eine Einheit zu sehen, die Leitungen sind nicht getrennt.

Die Immobilie hat einen Wintergarten, aber keine Außenanlage.

Das Gebäude verfügt über drei Etagen und bietet eine interessante Gewerbefläche im Erdgeschoss sowie eine großzügige Wohnung, die sich vom Obergeschoss bis ins Dachgeschoss erstreckt.

Die Gewerbefläche im Erdgeschoss beinhaltet eine großzügige ca. 70 m² Fläche. Dieser Bereich bietet nicht nur eine ansprechende Verkaufsfläche, sondern auch Zugang zum Keller, der größtenteils als Lagerfläche dient. Die Gewerbefläche präsentiert sich als Ort mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

In dieser Gewerbeeinheit besteht die Möglichkeit, eine Holzständerwand zur Abtrennung zu errichten, um den Eingangsbereich der Wohnung von dem Ladenlokal zu separieren. Die Wohnung im Obergeschoss ist momentan durch eine Treppe im Laden zugänglich und erstreckt sich über ca. 81m² und beeindruckt durch ihre durchdachte Raumaufteilung. Ein heller Flur führt zu allen Zimmern. Darunter ein Arbeits-/ Esszimmer sowie ein lichtdurchflutetes, offenes Wohnzimmer und ein Innenbad mit Dusche. Die Küche ist nicht nur funktional, sondern bietet auch Zugang zu dem lichtdurchfluteten Wintergarten.

Über die Treppe in der Wohnung gelangt man ins Dachgeschoss, welches sich auf ca. 55 m² erstreckt. Hier finden Sie neben einem Schlafzimmer auch ein kleines Tageslichtbad, sowie ein weiteres Schlafzimmer und ein damit verbundenes Durchgangszimmer.

Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten und zu renovierungsbedürftigem Zustand und bietet eine ideale Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieses besonderen Objekts zu überzeugen.

Halten Sie hierfür einen Banknachweis für uns bereit, hierfür bitten wir um Verständnis.

Property ID: 26171271-WoGe - 66806 Ens Dorf

Details of amenities

- * Große Schaufensterelemente
- * Große Gewerbefläche mit Markise
- * Viel Lagerfläche im Keller
- * Wohneinheit über 2 Etagen mit zwei Schlafzimmer

Property ID: 26171271-WoGe - 66806 Ensdorf

All about the location

Ensdorf zeichnet sich durch seine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Verkehrswege. Die charmante Gemeinde punktet mit einer gelungenen Kombination aus Natur, Geschichte und moderner Infrastruktur.

Die Immobilie profitiert von der Nähe zu verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, und Freizeiteinrichtungen. Die umliegende Infrastruktur macht das alltägliche Leben äußerst bequem. Ensdorf bietet zudem eine Vielzahl von Grünflächen und Naherholungsgebieten, ideal für Spaziergänge und Aktivitäten im Freien.

Die gute Verkehrsanbindung, sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, ermöglicht es den Bewohnern, die umliegenden Städte wie Saarlouis und Völklingen schnell zu erreichen. Die Autobahnen A8 und A620 sind in kurzer Zeit erreichbar, was die Mobilität weiter erleichtert.

Property ID: 26171271-WoGe - 66806 Ens Dorf

Other information

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: 26171271-WoGe - 66806 Ensdorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marie-Louise Frank

Großer Markt 4, 66740 Saarlouis

Tel.: +49 6831 - 98 63 23 0

E-Mail: saarlouis@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com