

Ensdorf

## Espacio \*Reservado\* para vivir y trabajar - Conceptos flexibles en Ensdorf

Número de propiedad: 24171173a



PRECIO DE COMPRA: 349.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 177 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 285 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24171173a - 66806 Ensdorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24171173a - 66806 Ens Dorf

## De un vistazo

Número de propiedad	24171173a
Superficie habitable	ca. 177 m²
Habitaciones	6
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1968
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	349.000 EUR
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1981
Estado de la propiedad	cuidado
Espacio utilizable	ca. 210 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24171173a - 66806 Ens Dorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Tele	Demanda de energía final	197.18 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	03.02.2034	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	1968

Número de propiedad: 24171173a - 66806 Ens Dorf

## La propiedad





Número de propiedad: 24171173a - 66806 Ens Dorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24171173a - 66806 Ens Dorf

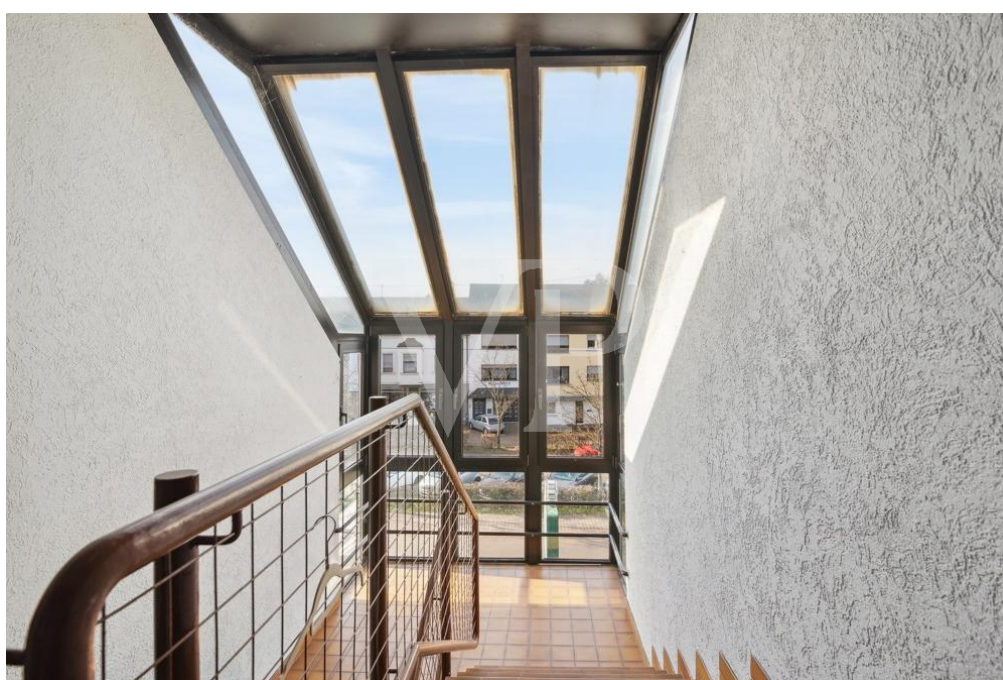
## La propiedad





Número de propiedad: 24171173a - 66806 Ens Dorf

## La propiedad





Número de propiedad: 24171173a - 66806 Ens Dorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24171173a - 66806 Ens Dorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24171173a - 66806 Ensdorf

## La propiedad





Número de propiedad: 24171173a - 66806 Ens Dorf

## La propiedad



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



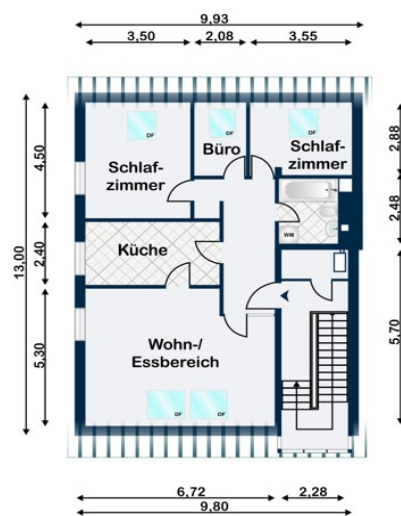


Número de propiedad: 24171173a - 66806 Ens Dorf

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24171173a - 66806 Ens Dorf

## Una primera impresión

\*reserviert bis Juni/Juli\* Diese Immobilie wurde im Jahre 1968 ursprünglich mit einem Erdgeschoss und Keller errichtet.

Im Jahr 1981 wurde das Gebäude um zwei weitere Wohn-Etagen erweitert, was seine Attraktivität und Nutzungsmöglichkeiten erheblich erweiterte. Lebensraum trifft Arbeitsplatz: Harmonie unter einem Dach

Das einseitig angebaute Haus hat sich im Laufe der Jahre zu einem vielseitigen Wohn- und Gewerbeobjekt entwickelt.

Das Erdgeschoss verfügt über einen separaten Eingang und ist derzeit vermietet, wobei es als Tattoostudio genutzt wird. Der aktuelle Mieter hat hier ein Labor-/Fotostudio, den Heizungsraum sowie Kunden-WCs eingerichtet. Der vermietete große Raum strahlt eine einladende Atmosphäre der Kreativität aus, welche ihm Individualität verleiht.

Durch ein separates und einladendes, lichtdurchflutetes Treppenhaus mit einzigartigen Fensterelementen gelangt man ins Obergeschoss, mit beeindruckender Wohnfläche. Dieser Wohnraum besticht mit großzügigen, bodentiefen Fenstern, die einen herrlichen Ausblick auf die Umgebung ermöglichen. Hier bietet sich die Möglichkeit, entweder eine weitere Gewerbeeinheit oder eine zauberhafte Wohnung zu gestalten. Über die Küche gelangt man auf eine großzügige, attraktive Terrasse. Der Blick auf die malerische Kirche laden zu gemütlichen Stunden im Freien ein.

Eine Etage höher finden Sie eine weitere geräumige, helle Wohnung mit Wohn- und Essbereich, einer Küche, einem Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie zwei Schlafzimmern. Die Räume strahlen Helligkeit und Großzügigkeit aus. Diese Wohnung bietet auch die Option auch einer gewerblichen Nutzung.

Das Dach Im Dachgeschoss erwartet Sie ein besonderes kleines Highlight: ein Rückzugszimmer im Studio-Stil, das über eine schmale Aufgangstreppe im Treppenhaus erreichbar ist. Hier finden Sie absolute Privatsphäre, ergänzt durch ein kompaktes Duschbad und eine Abstellkammer.

Diese Immobilie bietet eine breite Palette an Nutzungsmöglichkeiten, sei es als umfassende Gewerbeeinheit oder teilweise umgebaut für Wohnzwecke.

Erleben Sie selbst die Vorzüge dieses besonderen Objekts und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin



Número de propiedad: 24171173a - 66806 Ens Dorf

## Detalles de los servicios

- \* Große Schaufensterelemente zu Gewerbezwecken
- \* Separater Eingang zu den Wohnräumen
- \* Fliesen, Laminat
- \* Zwei Bäder

Número de propiedad: 24171173a - 66806 Ens Dorf

## Todo sobre la ubicación

Ens Dorf 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. Ens Dorf 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.

Número de propiedad: 24171173a - 66806 Ens Dorf

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.2.2034.

Endenergiebedarf beträgt 197.18 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 24171173a - 66806 Ens Dorf

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Marie-Louise Frank

---

Großer Markt 4, 66740 Saarlouis

Tel.: +49 6831 - 98 63 23 0

E-Mail: saarlouis@von-poll.com

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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