Ensdorf

Vivre et travailler combinés

CODE DU BIEN: 24171174G

PRIX D'ACHAT: 195.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 137 m^2 • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 159 m^2

CODE DU BIEN: 24171174G - 66806 Ensdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24171174G - 66806 Ensdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24171174G
Surface habitable	ca. 137 m²
Pièces	7
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1952

Prix d'achat	195.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 119 m²
Aménagement	Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24171174G - 66806 Ensdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	03.02.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	156.55 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1952

CODE DU BIEN: 24171174G - 66806 Ensdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24171174G - 66806 Ensdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24171174G - 66806 Ensdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24171174G - 66806 Ensdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24171174G - 66806 Ensdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24171174G - 66806 Ensdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24171174G - 66806 Ensdorf

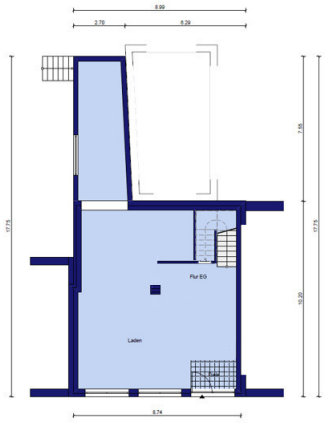
La propriété

CODE DU BIEN: 24171174G - 66806 Ensdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24171174G - 66806 Ensdorf

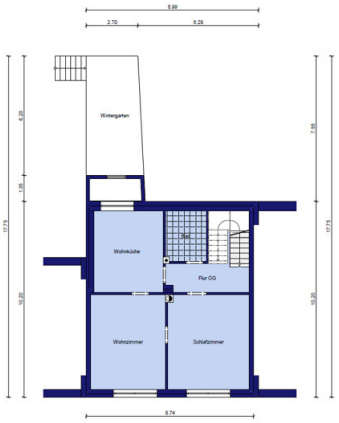
Plans d'étage



VON POLL IMMOBILIEN

Erdgeschoss

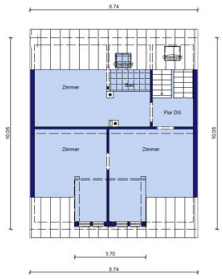
Maßstab 1:100 06.02.2024



VON POLL IMMOBILIEN

Obergeschoss 1

Maßstab 1:100 06.02.2024



VON POLL IMMOBILIEN

Dachgeschoss

Maßstab 1:100 06.02.2024

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24171174G - 66806 Ensdorf

Une première 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 keinen 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 bis ca. Ende 2025 vermietete Gewerbefläche im Erdgeschoss beinhaltet eine großzügige ca. 69m² Fläche und beherbergt derzeit eine Papeterie. 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 der Papeterie zu separieren.
Die Wohnung im Obergeschoss ist momentan durch eine Treppe in der Papeterie 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 einem 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 Verständis.

CODE DU BIEN: 24171174G - 66806 Ensdorf

Détails des commodités

* Große Schaufensterelemente
* Große Gewerbefläche mit Markise
* Viel Lagerfläche im Keller

CODE DU BIEN: 24171174G - 66806 Ensdorf

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24171174G - 66806 Ensdorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.2.2034.
Endenergiebedarf beträgt 156.55 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

CODE DU BIEN: 24171174G - 66806 Ensdorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Marie-Louise Frank

Großer Markt 4, 66740 Saarlouis
Tel.: +49 6831 - 98 63 23 0
E-Mail: saarlouis@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com