

Saarlouis

# Zweifamilienhaus Innenstadtlage Saarlouis

CODE DU BIEN: 26171250



PRIX D'ACHAT: 650.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 272 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 500 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26171250 - 66740 Saarlouis**

- **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: 26171250 - 66740 Saarlouis**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26171250</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 272 m<sup>2</sup></b>
<b>Pièces</b>	<b>10</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>6</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1966</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Abri de voitures, 1 x surface libre, 2 x Garage</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>650.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison bifamiliale</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Aménagement</b>	<b>WC invités, Bloc-cuisine, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 26171250 - 66740 Saarlouis**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage à distance</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Télé</b>	Consommation d'énergie	<b>176.20 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>16.04.2036</b>	Classement énergétique	<b>F</b>
Source d'alimentation	<b>Chauffage à distance</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1966</b>

CODE DU BIEN: 26171250 - 66740 Saarlouis

## La propriété



CODE DU BIEN: 26171250 - 66740 Saarlouis

## La propriété



CODE DU BIEN: 26171250 - 66740 Saarlouis

## La propriété



CODE DU BIEN: 26171250 - 66740 Saarlouis

## La propriété



CODE DU BIEN: 26171250 - 66740 Saarlouis

## La propriété



CODE DU BIEN: 26171250 - 66740 Saarlouis

## La propriété



CODE DU BIEN: 26171250 - 66740 Saarlouis

## La propriété



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

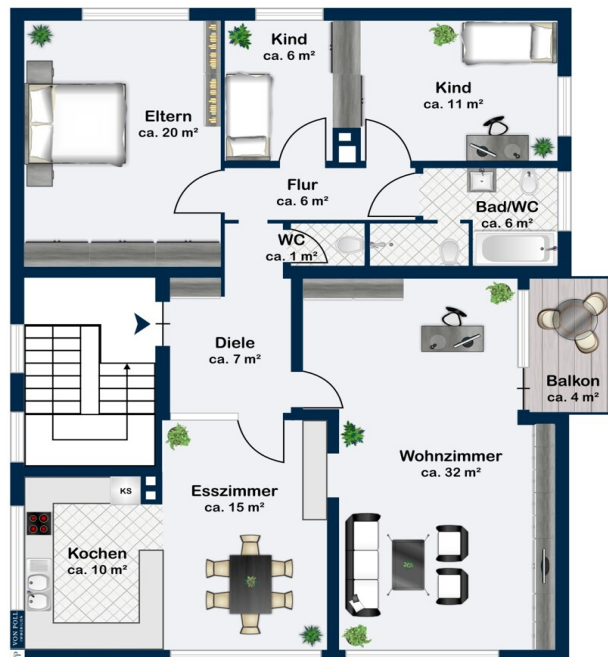


Finanzierung  
berechnen



CODE DU BIEN: 26171250 - 66740 Saarlouis

## Plans d'étage



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: 26171250 - 66740 Saarlouis**

## **Une première impression**

**Dieses attraktive Architektenhaus in Innenstadtlage von Saarlouis aus dem Baujahr 1966 überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, solide Bauweise sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Mit einer Wohnfläche von ca. 272 m<sup>2</sup> auf einem ca. 500 m<sup>2</sup> großen Grundstück eignet sich die Immobilie ideal als Zweifamilienhaus, Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten. Eine der beiden Wohneinheiten ist aktuell vermietet und bietet eine interessante Einnahmequelle, sowie ein Mehrgenerationenwohnen.**

**Das Erdgeschoss verfügt über einen großzügigen Eingangsbereich mit angenehmem Zugang zu allen Räumen. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon schafft eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Der Balkon ist mit einer Markise ausgestattet und lädt zum Verweilen ein. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Esszimmer, eine funktional geschnittene Einbauküche, ein Gäste-WC sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne. Drei Schlafzimmer stehen zur Verfügung und lassen sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen.**

**Im Obergeschoss befindet sich eine nahezu identische Raumaufteilung, wodurch sich die Immobilie optimal als Zweifamilienhaus eignet. Auch hier gibt es einen großzügigen Dielenbereich, ein helles Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, ein separates Esszimmer, eine funktionale Küche, ein Gäste-WC sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne. Drei weitere Zimmer bieten ebenfalls vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.**

**Das Untergeschoss eröffnet zusätzliche Perspektiven. Hier stehen Räume zur Verfügung, die sich flexibel als Büro, Hobbyräume oder Lagerflächen nutzen lassen. Besonders hervorzuheben ist die frühere Nutzung als Architekturbüro, wodurch sich das Haus ideal für die Verbindung von Wohnen und Arbeiten eignet. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein separates WC, mehrere Kellerräume mit ausreichend Abstell- und Lagermöglichkeiten sowie den Heizungsraum.**

**Auch der Außenbereich bietet zahlreiche Vorteile. Ein Hinterhof mit zusätzlicher Nutzfläche, ein Gartenhaus sowie zwei Garagen, ein Carport und ein weiterer Stellplatz sorgen für ausreichend Platz und Komfort.**

**Die Immobilie wurde in massiver Bauweise mit Stahlbetondecken errichtet und steht somit für Stabilität und Langlebigkeit. Beheizt wird das Haus über eine Fernwärmeversorgung. Zwei Balkone mit Markisen sowie die durchdachte Raumaufteilung unterstreichen die Wohnqualität dieser Immobilie.**

**Insgesamt bietet dieses Stadthaus in Saarlouis eine gelungene Kombination aus Größe, Flexibilität und solider Substanz. Ob als Kapitalanlage, Mehrgenerationenhaus oder zur Eigennutzung mit zusätzlichem Mieteinkommen – hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten.**

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und präsentieren Ihnen dieses außergewöhnliche Haus gerne persönlich im Rahmen einer Besichtigung – bitte halten Sie hierzu einen Banknachweis bereit, vielen Dank für Ihr Verständnis.**

**CODE DU BIEN: 26171250 - 66740 Saarlouis**

## Détails des commodités

- Baujahr 1966
- Solide, massive Bauweise mit Stahlbetondecken
- Fernwärmeversorgung
- Wohnfläche ca. 272 m<sup>2</sup>
- Grundstück ca. 500 m<sup>2</sup>
- Klassisches Zweifamilienhaus mit zwei abgeschlossenen Wohneinheiten
- Eine Wohneinheit derzeit vermietet
- Helle und großzügige Wohnbereiche mit Zugang zu den Balkonen
- Zwei Balkone mit Markisen
- Separate Esszimmer in beiden Einheiten
- Funktional geschnittene Küchen
- Tageslichtbäder mit Badewanne
- Separate Gäste-WCs in beiden Etagen
- Sechs vielseitig nutzbare Zimmer, geeignet als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- Großzügige Dielen- und Eingangsbereiche
- Bodenbeläge aus Parkett, Laminat und Fliesen
- Untergeschoss mit mehreren flexibel nutzbaren Räumen
- Ehemalige Nutzung als Architekturbüro
- Separates WC im Untergeschoss
- Umfangreiche Keller- und Abstellflächen
- Heizungsraum
- Hinterhof mit zusätzlicher Nutzfläche
- Gartenhaus
- Zwei Garagen
- Carport
- Zusätzlicher Stellplatz

**CODE DU BIEN: 26171250 - 66740 Saarlouis**

## Tout sur l'emplacement

Das Architektenhaus befindet sich in zentraler Innenstadtlage und zeichnet sich durch den Charme ihrer Entstehungszeit aus. Aufgrund der besonderen Lage genießen Sie die Möglichkeit, die Innenstadt bequem fußläufig zu erreichen. Ärzte, Apotheken, Bäckereien sowie vielfältige Einzelhandelsangebote des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Trotz der innerstädtischen Lage überzeugt das Objekt durch ein ruhiges Umfeld und einen angenehmen Blick ins Grüne, was eine seltene Kombination aus Urbanität und Erholung darstellt.

Saarlouis, eine lebenswerte Kreisstadt mit rund 38.000 Einwohnern, besticht durch ihre zentrale Lage im grenzüberschreitenden SaarLorLux-Raum. Die Stadt verfügt über eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur und bietet durch die direkte Anbindung an die Autobahnen A8 in Richtung Saarbrücken und Luxemburg, sowie die A620 eine optimale regionale und überregionale Erreichbarkeit. Ergänzt wird dies durch den Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr, wodurch Pendler und Besucher gleichermaßen profitieren.

**CODE DU BIEN: 26171250 - 66740 Saarlouis**

## **Plus d'informations**

**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: 26171250 - 66740 Saarlouis**

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