

Wadgassen

verkauft Einseitig angebauter Winkelbungalow mit Südwestgarten

????????? ??????????: 22171136



???? ??????: 0 EUR • ??????????: ca. 127 m² • ??????: 4.5 • ?????? ????: 1.080 m²

??????? ????????: 22171136 - 66787 Wadgassen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

??????? ?????????: 22171136 - 66787 Wadgassen

?? ??? ??????

??????? ?????????	22171136	????? ??????	????????
??????????	ca. 127 m²		??????????????
????????	4.5	??????????	Käuferprovision
?????????? ??	2		beträgt 2,38 % (inkl.
????????			MwSt.) des
????????	1		beurkundeten
???? ???????????	1972	???? ???????????	Kaufpreises
????? ???????????	2 x ???????????	????? ???????????	2007
????? ???????????	????? ???????????	??????	WC ???????????,
			?????, ?????,
			??????????????
			????????

???????? ?????????: 22171136 - 66787 Wadgassen

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ?????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	?????	?????? ????????????? ?????????????	210.10 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	21.02.2032	???????????? ?????????????? ??????????	G
????? ???????????	?????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2007

??????? ?????????: 22171136 - 66787 Wadgassen

?? ????????

VERKAUFT



www.von-poll.com



www.von-poll.com

??????? ???????? : 22171136 - 66787 Wadgassen

?? ????????



??????? ???????? : 22171136 - 66787 Wadgassen

?? ????????



???????? ?????: 22171136 - 66787 Wadgassen

?? ???????



??????? ???????? : 22171136 - 66787 Wadgassen

?? ????????



???????? ?????????: 22171136 - 66787 Wadgassen

?? ?????????



??????? ?????????: 22171136 - 66787 Wadgassen

?? ????????



???????? ?????: 22171136 - 66787 Wadgassen

?? ???????



??????? ???????? : 22171136 - 66787 Wadgassen

?? ????????



???????? ?????: 22171136 - 66787 Wadgassen

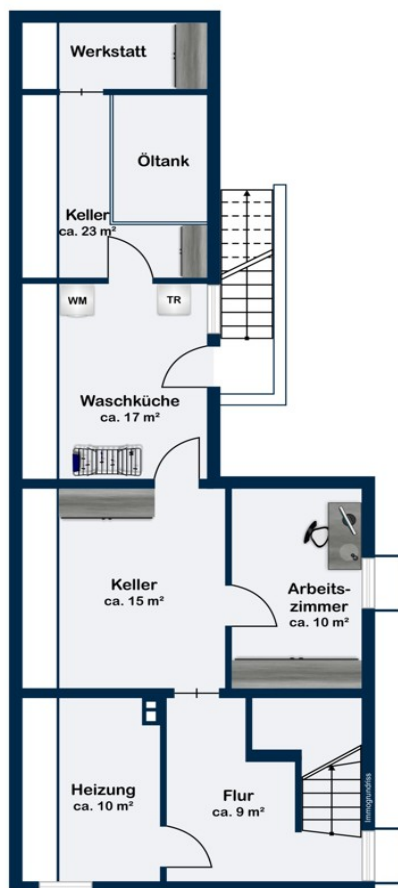
?? ???????



??????? ???????: 22171136 - 66787 Wadgassen

??????







???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ???????????.

??????? ???????: 22171136 - 66787 Wadgassen

??? ?????? ??????????

Dieser familienfreundliche, einseitig angebaute Winkelbungalow wurde im Jahre 1972 auf einem ca. 1080 m² großen Grundstück errichtet und bietet Wohnkomfort auf einer Ebene.

Im Erdgeschoß empfängt das Entree mit Garderobe Ihre Gäste.

Auf der Ebene verteilen sich ca. 92 m² Wohnfläche. Wertige Böden sowie eine integrierte Einbauküche mit Siemens-Einbaugeräten und ein gemütlicher Kachelofen lassen Wohnwünsche wahr werden.

Auf dieser Fläche wo eine Küche sowie das Haupt-Bad mit WC und ein heller Schlafraum mit direktem Zugang zur Terrasse zu finden sind, schließt sich der schöne Ess-/Wohnbereich bis hin zur gemütlichen Seiten-Terrasse und dem top angelegten, südwestlich ausgerichteten Garten an.

Hier lädt der Sommer zum gemütlichen Verweilen ein.

Eine neuwertige Klimaanlage im Erdgeschoss sorgt im Sommer sowohl im Wohnbereich als auch im Schlafbereich für angenehme Temperaturen. Im Winter kann sie zusätzlich zum Heizen genutzt werden.

Im ca. 25 m² großen teilausgebauten Dachgeschoss sorgen zwei kleine Räume für eine gemütliche Wohnatmosphäre.

Im Kellerbereich befindet sich, neben den üblichen Stau- und Nutzräumen, ein beheizter Raum, welcher derzeit als Büroeinheit genutzt wird.

Die Fenster wurden im Jahre 1987 komplett ausgetauscht, die Dachfenster mit Rollläden im Jahre 2012.

Das Haupt-Bad wurde in 1998 und das Gäste-WC im Jahre 2000 modernisiert. Der Kanal wurde im Jahre 2014 komplett erneuert.

Es besteht die Möglichkeit die Immobilie um eine Etage aufzustocken, ebenso die Möglichkeit für einen Fernwärme- oder Glasfaseranschluss.

Zwei Stellplätze vor der Tür runden das Angebot ab.

Insgesamt das perfekte Haus für Paare mit einem Kind, Singles oder Pärchen, in einer begehrten Lage und ausgezeichneter Infrastruktur!

Überzeugen Sie sich selbst von diesem Immobilienangebot und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin mit uns.

??????? ?????????: 22171136 - 66787 Wadgassen

???????????????? ???? ?????????

- *Einbauküche Nobilia aus 2004 mit Siemens-Einbaugeräten (teilweise erneuert)
- *Kachelofen
- *Klimaanlage aus 2020
- *Gartenhaus und Gerätehaus mit neuer Dacheindeckung
- *Parkett-Fliesen
- *Fenster aus 1987, Doppelverglasung
- *Heizung aus 2007 (Niedertemperaturkessel)
- *Dachfenster mit Rollläden aus 2012
- *Drainage einseitig

??????? ?????????: 22171136 - 66787 Wadgassen

??? ??? ??? ???????????

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Wadgassen.

Unter Wadgassen ist sowohl die saarländische Gemeinde im Landkreis Saarlouis, rund 15 Kilometer westlich von Saarbrücken, als auch der Gemeindeteil Wadgassen selbst zu verstehen. Die Gemeinde besteht aus den Gemeindeteilen Differten, Friedrichweiler, Hostenbach, Schaffhausen, Wadgassen (Ort) und Werbeln.

Wadgassen bietet neben einer hervorragenden Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und Ärzten auch ein Naturfreibad und einen direkten Autobahnanschluss an die A620 in Richtung Saarbrücken und Luxemburg. Die Saarlouiser Innenstadt ist daher in wenigen Fahrminuten erreichbar.

??????? ?????????: 22171136 - 66787 Wadgassen

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.2.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 210.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

??????? ?????????: 22171136 - 66787 Wadgassen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Marie-Louise Frank

Großer Markt 4, 66740 Saarlouis

Tel.: +49 6831 - 98 63 23 0

E-Mail: saarlouis@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com