

Saarlouis

Attraktive Eigentumswohnung in zentraler Innenstadtlage von Saarlouis

????????? ??????????: 25171241



????? ??????????: 249.000 EUR • ??????????: ca. 93 m² • ??????????: 3

???????? ?????????: 25171241 - 66740 Saarlouis

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ?????????????????
- ?????????????? ?????????????????

???????? ?????????: 25171241 - 66740 Saarlouis

?? ??? ??????

???????? ?????????	25171241	???? ?????	249.000 EUR
????????	ca. 93 m ²	????????	??????
????????	3	????????	Käuferprovision
?????????? ??	1		beträgt 3,57 % (inkl.
????????			MwSt.) des
????????	1		beurkundeten
???? ?????????	1978	??????	Kaufpreises
			WC ??????????,
			????????????
			??????, ???????

???????? ?????????: 25171241 - 66740 Saarlouis

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

?????????? ??????????	??????? ?????? ??????????	???????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ?????????	????	?????? ???????????? ??????????	130.40 kWh/m²a
???????????? ???????????????? ??????? ??	08.07.2025	????????? ???????????? ??????????	C
		???? ????????? ???????? ?? ?? ????????? ????????????	1978

???????? ???????? : 25171241 - 66740 Saarlouis

?? ????????



???????? ??: 25171241 - 66740 Saarlouis

?? ???????



???????? ?????????: 25171241 - 66740 Saarlouis

?? ????????



???????? ?????????: 25171241 - 66740 Saarlouis

?? ?????????



???????? ??: 25171241 - 66740 Saarlouis

?? ???????



???????? ?????????: 25171241 - 66740 Saarlouis

?? ?????????



???????? ?????????: 25171241 - 66740 Saarlouis

?? ????????



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



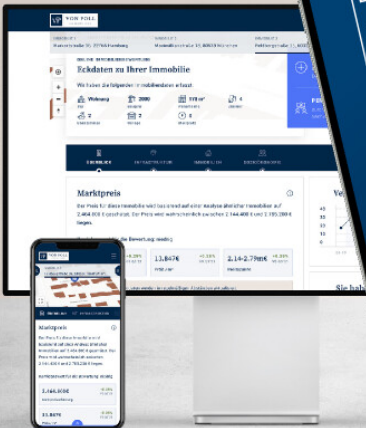


Immobilien- bewertung – *schnell* und unverbindlich.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in der Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung/Sanierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

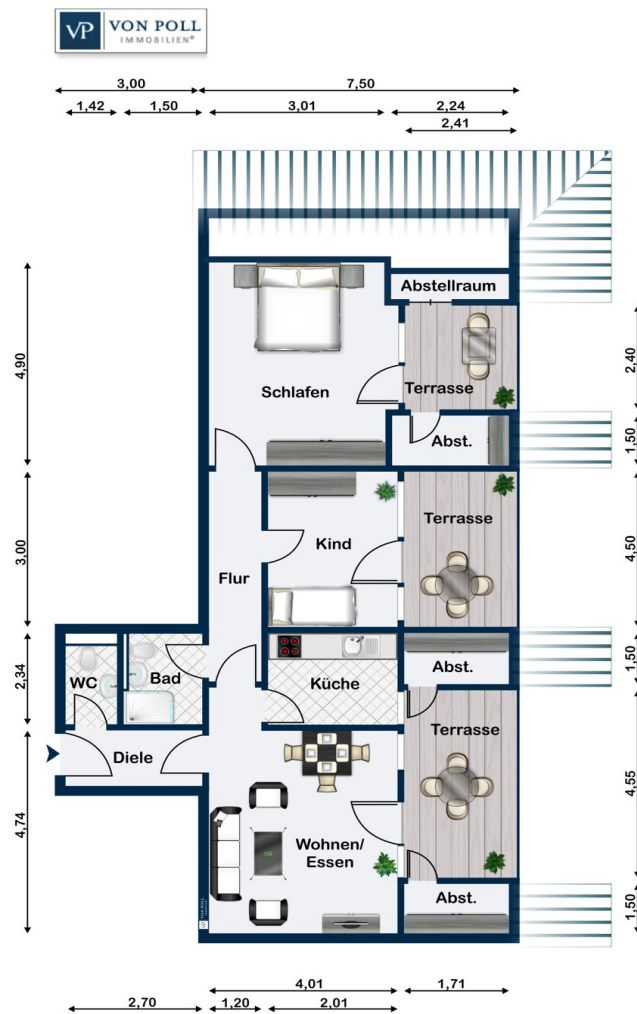
Diese und mehr Antworten finden Sie auf VON POLL IMMOBILIEN Home.

www.home.von-poll.com



???????? ?????: 25171241 - 66740 Saarlouis

??????



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

??????? ?????????: 25171241 - 66740 Saarlouis

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

Diese hochwertige Eigentumswohnung befindet sich in einem repräsentativen Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Innenstadtlage von Saarlouis.

Die Architektur vereint urbanes Umfeld mit klarer Linienführung und zeitloser Wohnqualität.

Die Eigentumswohnung umfasst rund 93 m² Wohnfläche und bietet drei helle Zimmer, eine Küche, ein zeitloses gestaltetes Bad, sowie ein separates Gäste-WC direkt am Dieleneingang. Sie liegt in der 4. Etage und bildet zugleich die oberste Wohnebene des Hauses. Ein Aufzug sorgt für einen komfortablen Zugang. Auf der Etage befinden sich lediglich zwei weitere Wohneinheiten; der Zugang erfolgt über einen separaten, abgeschlossenen Flur und bietet somit ein hohes Maß an Privatsphäre. Dadurch entsteht eine angenehme ruhige Wohnatmosphäre trotz der zentralen Lage.

Die integrierte Einbauküche aus echtem Bio-Naturholz ist hochwertig ausgeführt und mit integrierter Waschmaschine funktional geplant. Ein besonderes Highlight dieser Wohnung stellen die drei Terrassen dar: Bodentiefe Fenster gewährleisten eine helle, freundliche Belichtung und unterstreichen das großzügige Raumgefühl. Sämtliche Räume verfügen über einen direkten Zugang nach außen. Zwei der Terrassen sind zusätzlich mit praktischen, außenliegenden Abstellräumen ausgestattet. Die Südwest-Ausrichtung der Terrassen bietet attraktive Sonnenverhältnisse und erweitert den Wohnraum in besonderer Weise.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit direktem Zugang zu Drogerien, Apotheken, Ärzten, Bäckereien und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer mit hohen Ansprüchen an Lage und Wohnqualität als auch für Kapitalanleger mit Blick auf eine nachhaltige Vermietbarkeit. Der aktuelle Energieausweis ist in Bearbeitung und wird in Kürze veröffentlicht.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und präsentieren Ihnen die Wohnungseinheit gerne persönlich im Rahmen eines individuellen Besichtigungstermins.

Bitte berücksichtigen Sie das Besichtigungen nur ausschließlich nach Vorlage eines aktuellen Banknachweises möglich – hierfür bitten wir um Verständnis.

??????? ?????????: 25171241 - 66740 Saarlouis

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

Effiziente und moderne Fernwärmeversorgung
Hochwertige Naturholzküche mit zeitlosem Design
Separates Gäste-WC
Kellerbox mit zusätzlicher Abstellfläche in oberer Etage
Gemeinschaftlicher Fahrradraum
Drei Terrassen mit direktem Zugang von den Wohn- bzw. Schlafräumen, die ein hohes
Maß an Wohnkomfort und flexible Nutzung der Außenflächen bieten
Fenster aus Baujahr 2006
Dach aus Baujahr 2006
Elektrik in Wohnung erneuert
Personenaufzug im Haus erneuert

??????? ?????????: 25171241 - 66740 Saarlouis

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

Saarlouis präsentiert sich als lebenswerte Kreisstadt mit rund 38.000 Einwohnern, geprägt von einer soliden Wirtschaft in den Bereichen Automobil, Stahl, Verwaltung und Dienstleistungen. Die hervorragende Anbindung an Autobahnen, Regionalbahnen sowie den grenzüberschreitenden SaarLorLux-Raum macht die Stadt besonders attraktiv für Pendler.

Die Stadt bietet ein sicheres, einladendes Umfeld, das urbanen Komfort mit naturnaher Ruhe vereint. Vielfältige Freizeitangebote und eine gute Infrastruktur schaffen beste Voraussetzungen für ein modernes, flexibles Leben.

In unmittelbarer Nähe befinden sich renommierte Schulen wie das Gymnasium am Stadtgarten (ca. 0,5 km), Kindergärten, Facharztpraxen sowie das DRK-Krankenhaus Saarlouis (ca. 1,2 km). Parks und kulturelle Einrichtungen bereichern das Leben, während die Bushaltestelle Saarlouis Postgässchen in nur einer Minute fußläufig erreichbar ist.

Saarlouis steht für eine stabile Infrastruktur, eine herzliche Gemeinschaft und eine herausragende Lebensqualität – ein Ort mit vielseitigen Möglichkeiten und großem Charme.

??????? ?????????: 25171241 - 66740 Saarlouis

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.7.2025.

Endenergieverbrauch beträgt 130.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

???????? ??????????: 25171241 - 66740 Saarlouis

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

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

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