

Saarlouis / Fraulautern

Dreifamilienhaus in ruhiger Waldrandlage

????????? ??????????: 24171176n



???? ??????: 379.000 EUR • ??????????: ca. 330 m² • ?????????: 9 • ??????? ????: 562 m²

???????? ??????????: 24171176n - 66740 Saarlouis / Fraulautern

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

???????? ??????????: 24171176n - 66740 Saarlouis / Fraulautern

?? ??? ??????

???????? ??????????	24171176n	????? ???????	379.000 EUR
????????????	ca. 330 m ²	??????	
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	9		
?????????????? ??? ????????????	6		
????????????	3	????? ???????????????	2020
????? ???????????????	1974	????????? ??????????????	???????
?????? ???????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????	????????????????????? ??????	ca. 0 m ²
		????????	WC ??????????????, ??????, ???????????

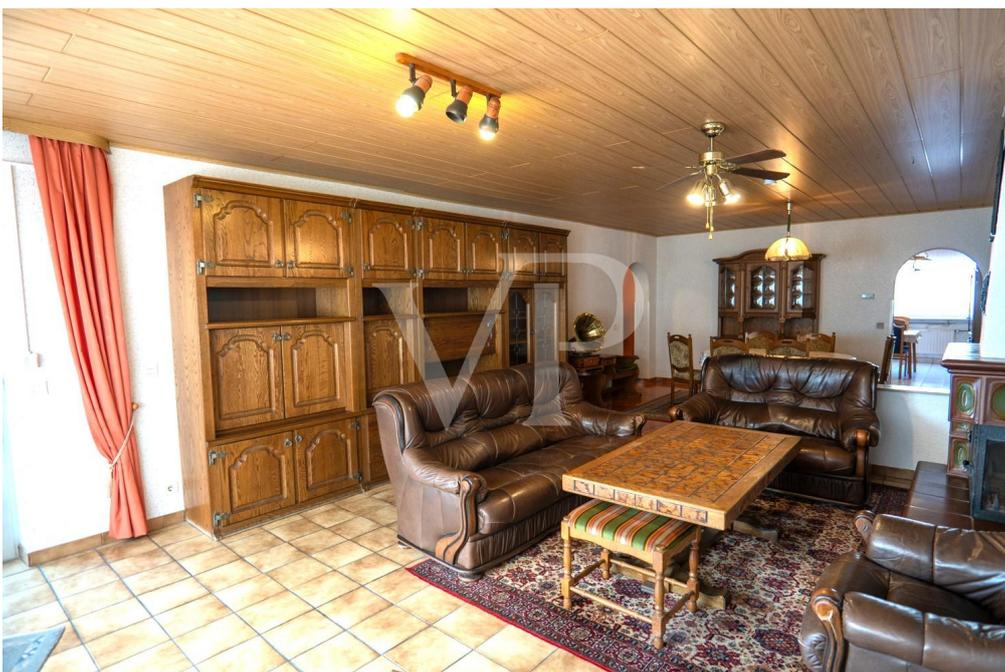
???????? ??????????: 24171176n - 66740 Saarlouis / Fraulautern

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
????????????		????????????	
????? ????????????	GAS	????????? ????????	121.23 kWh/m ² a
??????????????	07.03.2034	?????????????	
??????????????????		?????????????	D
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	??????	????????????	

???????? ??????????: 24171176n - 66740 Saarlouis / Fraulautern

?? ?????????



???????? ??????????: 24171176n - 66740 Saarlouis / Fraulautern

?? ?????????



???????? ??????????: 24171176n - 66740 Saarlouis / Fraulautern

?? ????????



???????? ??????????: 24171176n - 66740 Saarlouis / Fraulautern

?? ?????????



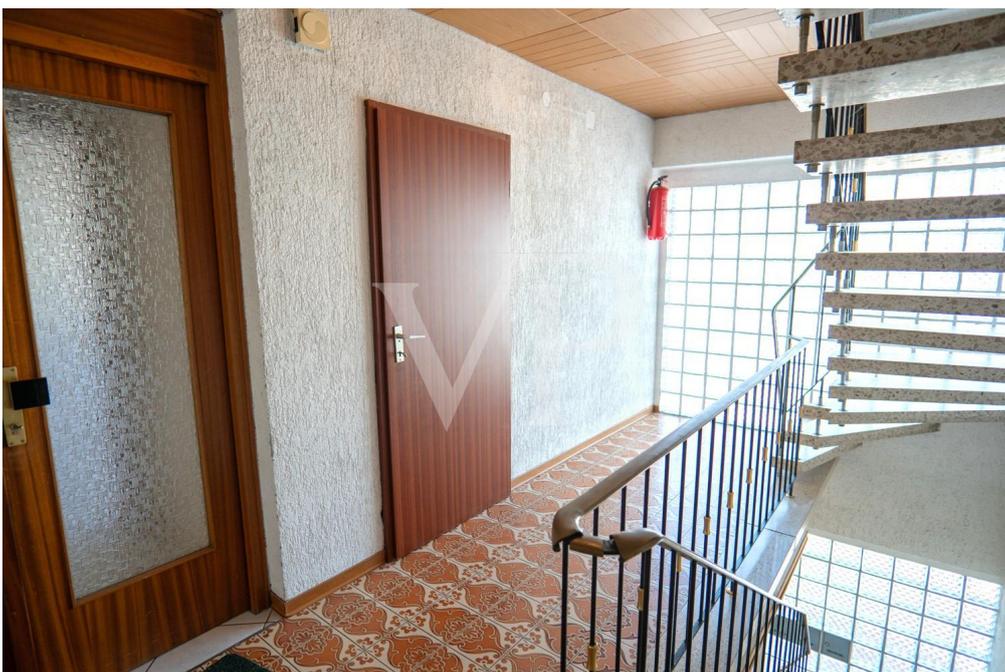
???????? ??????????: 24171176n - 66740 Saarlouis / Fraulautern

?? ?????????



???????? ??????????: 24171176n - 66740 Saarlouis / Fraulautern

?? ????????



???????? ??????????: 24171176n - 66740 Saarlouis / Fraulautern

?? ?????????



???????? ??????????: 24171176n - 66740 Saarlouis / Fraulautern

?? ?????????



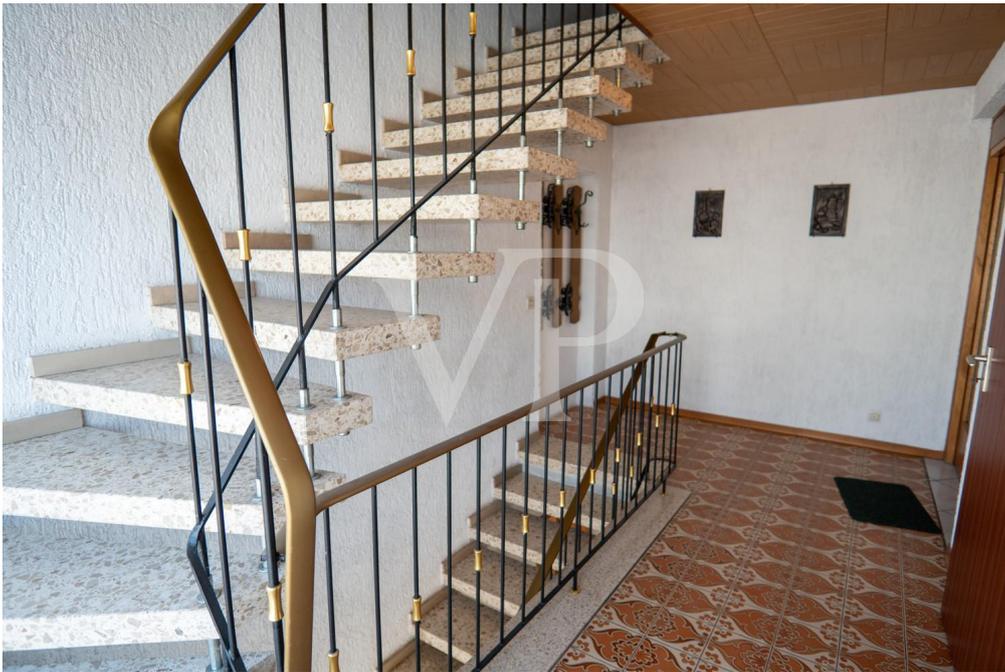
???????? ??????????: 24171176n - 66740 Saarlouis / Fraulautern

?? ?????????



???????? ??????????: 24171176n - 66740 Saarlouis / Fraulautern

?? ?????????



???????? ??????????: 24171176n - 66740 Saarlouis / Fraulautern

?? ?????????



???????? ??????????: 24171176n - 66740 Saarlouis / Fraulautern

?? ?????????



???????? ??????????: 24171176n - 66740 Saarlouis / Fraulautern

?? ?????????



??????? ???????: 24171176n - 66740 Saarlouis / Fraulautern

?? ????????



Ihre Immobilienexperten in Ihrer Region

Eine kostenfreie Wertermittlung Ihrer Immobilie zahlt sich aus.
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.
T.: 06831 - 98 63 23 0 / saarlouis@von-poll.com



Nutzen Sie unsere Online-Immobilienbewertung schnell und einfach,
um einen ersten Richtwert für den Marktpreis Ihrer Immobilie zu erfahren.

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

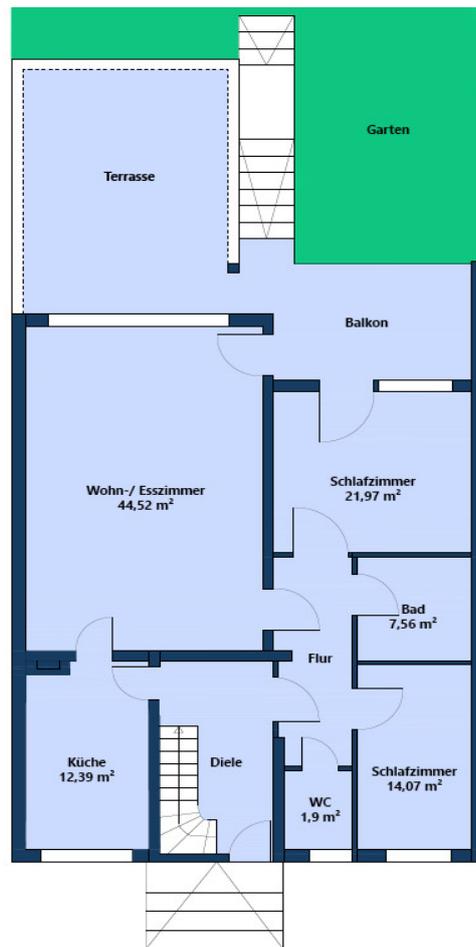


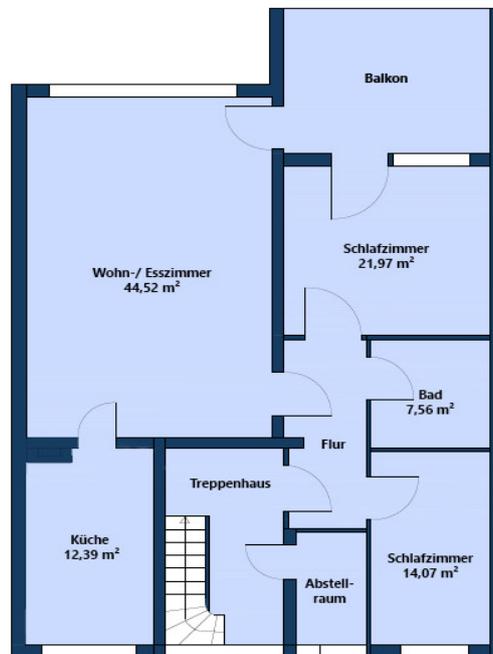
Finanzierung
berechnen

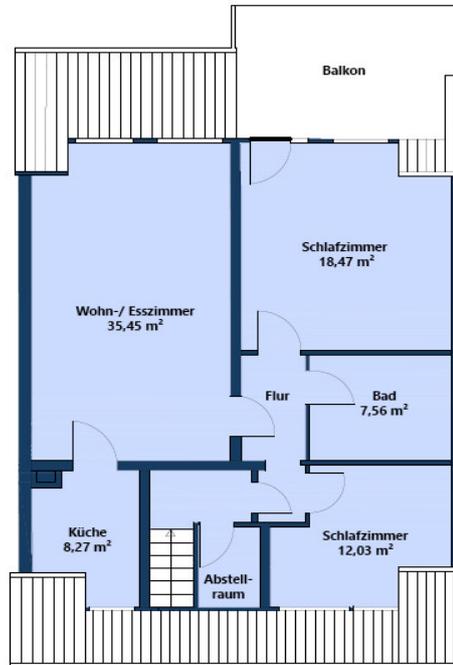


???????? ??????????: 24171176n - 66740 Saarlouis / Fraulautern

???????







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

???????? ??????????: 24171176n - 66740 Saarlouis / Fraulautern

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

Dieses Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten wurde im Jahr 1974 auf einem ca. 562 m² großen Grundstück errichtet. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Gasheizung, die ca. im Jahr 2020 erneuert wurde. Das Dach wurde innerhalb der letzten zehn Jahre neu verziegelt. Die Immobilie bietet drei ähnlich gestaltete Wohneinheiten welche sich auf insgesamt ca. 330 m² Fläche wie folgt anordnen: Die ca. 125 m² große Erdgeschosswohnungen präsentieren sich mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich sowie einer separaten Küche. Die Wohnung verfügt über ein Innen-Bad mit Dusche und Wanne sowie ein separates Gäste-WC. Zwei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Bedürfnisse, wobei eines der Zimmer Zugang zu einem süd-östlich ausgerichteten Balkon mit Blick auf den Garten und den angrenzenden Wald bietet. Die Obergeschosswohnung hat eine Größe von ca. 113 m² und ist bis auf das Gäste-WC identisch mit der Erdgeschosswohnung. Hier steht zusätzlich ein Abstellraum außerhalb der Wohnung im Treppenhaus zur Verfügung. Das Dachgeschoss mit ca. 90 m² hat die gleiche Struktur wie das Obergeschoss und verfügt ebenfalls über einen Abstellraum außerhalb der Wohneinheit im Treppenhaus. Im Kellergeschoss der Immobilie befinden sich neben der Waschküche drei separate Kellerräume zur individuellen Nutzung. Eine großzügige Garage bietet Platz für 2-3 Autos und ermöglicht bequemes Parken direkt am Haus. Alternativ stehen 2 Stellplätze vor der Immobilie zur Verfügung. Außerdem verfügt das Kellergeschoss über einen Partykeller sowie einen Zugang zum schön gelegenen Garten. Die klare Strukturierung der Wohnbereiche, kombiniert mit einer vorteilhaften Lage, macht es zu einer attraktiven Option für Investoren oder Familien, die ein großzügiges Zuhause suchen. Überzeugen Sie sich selbst von diesem Immobilienangebot und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin mit uns! Wir freuen uns auf Sie!

???????? ??????????: 24171176n - 66740 Saarlouis / Fraulautern

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

- * Drei separate, abgeschlossene Wohneinheiten
- * Fliesen, Laminat
- * Dacheindeckung vor ca. 10 Jahren
- * Gasheizung vor ca. 4 Jahren
- * Drei Balkone mit Blick auf Garten und angrenzenden Wald
- * Drei separate Kellerräume im Kellergeschoss

???????? ??????????: 24171176n - 66740 Saarlouis / Fraulautern

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

Der Stadtteil Fraulautern gehört zur Kreisstadt Saarlouis und befindet sich, ebenso wie die Stadtteile Roden und Steinrausch, auf der rechten Saarseite. Fraulautern grenzt an die Nachbargemeinde Ensdorf. Die Nähe zur Natur ermöglicht Bewohnern und Besuchern vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Spaziergänge entlang des Flussufers oder Wanderungen durch die umliegenden Wälder und Weinberge. Die Infrastruktur in Fraulautern ist ausgezeichnet, mit einer Vielzahl von Geschäften, Restaurants, Schulen und Freizeiteinrichtungen in unmittelbarer Nähe. Dank der guten Verkehrsanbindung ist auch die Erreichbarkeit benachbarter Städte wie Saarbrücken oder Metz problemlos möglich. Die Bundesstraßen B51 (Richtung Ensdorf / Bous) und B405 (Richtung Saarwellingen) sowie die Bahnstrecke Trier - Saarbrücken trennen den Ort in einzelne Sektoren. Fraulautern ist durch die Anschlussstelle Saarwellingen-Mitte der A8 (Luxemburg - Salzburg) über das europäische Autobahnssystem erreichbar. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, sowie die Stadt Saarlouis sind nur in wenigen Minuten erreichbar.

???????? ??????????: 24171176n - 66740 Saarlouis / Fraulautern

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 121.23 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

???????? ??????????: 24171176n - 66740 Saarlouis / Fraulautern

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

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

Marie-Louise Frank

Großer Markt 4 Saarlouis
E-Mail: saarlouis@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com