

Saarlouis / Picard

# Architektenhaus mit zwei 5 Parkplätzen und eigenständigen Wohnbereichen in Saarlouis-Picard

????????? ??????????: 25171233



???? ??????: 835.000 EUR • ??????????: ca. 266 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 655 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25171233 - 66740 Saarlouis / Picard

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

??????? ?????????: 25171233 - 66740 Saarlouis / Picard

?? ??? ??????

???????? ?????????	25171233	???? ??????	835.000 EUR
???????????	ca. 266 m²	???????????	Käuferprovision
?????????	7		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ???	3		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
			Kaufpreises
??????????	2	???????	????????, WC
???? ?????????????	2012		???????????, ?????
????? ?????????????	3 x ???????????		
	????? ????????????,		
	1 x ???????		

???????? ??????????: 25171233 - 66740 Saarlouis / Picard

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

???? ???????????	??????? ????????????? ????? / ??????	????????????????? ????????????	BEDARF
????????????? ????????????????? ???????? ???	01.11.2035	??????? ?????? ????????????	53.60 kWh/m²a
		?????????? ????????????? ??????????	B
		????? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2012

??????? ???????? : 25171233 - 66740 Saarlouis / Picard

?? ????????





??????? ???????? : 25171233 - 66740 Saarlouis / Picard

?? ????????



??????? ???????? : 25171233 - 66740 Saarlouis / Picard

?? ????????





??????? ???????? : 25171233 - 66740 Saarlouis / Picard

?? ????????





??????? ???????? : 25171233 - 66740 Saarlouis / Picard

?? ????????





??????? ???????? : 25171233 - 66740 Saarlouis / Picard

?? ????????



??????? ?????????: 25171233 - 66740 Saarlouis / Picard

?? ????????



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



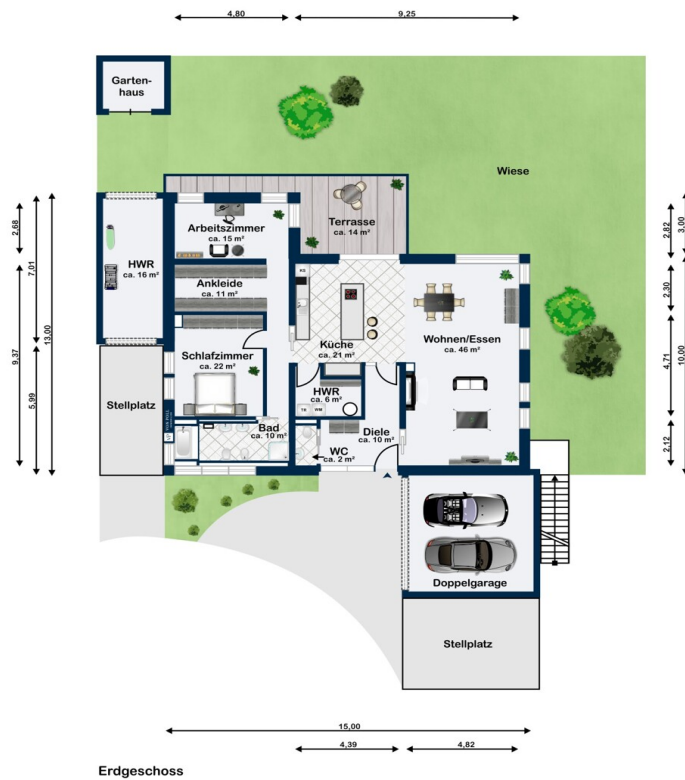
Finanzierung  
berechnen

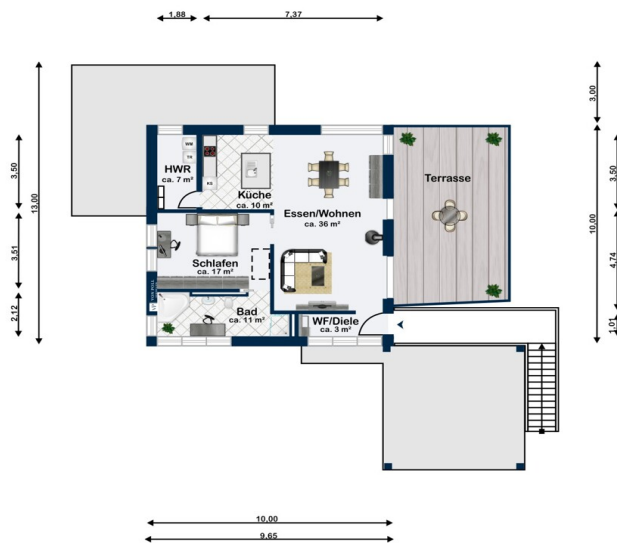




??????? ???????: 25171233 - 66740 Saarlouis / Picard

??????





Obergeschoss

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

??????? ???????: 25171233 - 66740 Saarlouis / Picard

## ??? ?????? ??????????

Diese Immobilie vereint modernes Design, hochwertige Ausstattung und eine herausragende Lage – perfekt für alle, die das Besondere suchen und Wert auf Qualität, Stil und Zukunftssicherheit legen.

Das im Jahr 2012 erbaute Architektenhaus steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.076 m<sup>2</sup> und bietet mit ca. 266 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Raum für Leben und Individualität in begehrter Lage. Das Obergeschoss mit ca. 85 m<sup>2</sup> + 30m<sup>2</sup> Terrasse ist derzeit vermietet und ermöglicht attraktive Mieteinnahmen – ideal für alle, die Wohnen und Kapitalanlage elegant verbinden möchten.

Im gesamten Haus wurden ausschließlich hochwertige und geschmackvolle Materialien verwendet.

Erdgeschoss ca. 143 m<sup>2</sup>:

Über den großzügigen Eingangsbereich gelangen Sie zum Gäste-WC, zur Garderobe sowie direkt in den stilvollen Wohnbereich mit Kamin. Von hier aus öffnet sich die Diele zur offenen, modernen und hochwertig ausgestatteten Wohnküche im Erdgeschoss, die mit Essbereich und Wohnzimmer harmonisch verbunden ist. Bodentiefe Fenster, elektrisch steuerbare Rollläden über das Bussystem und die angenehme Fußbodenheizung schaffen ein einladendes, lichtdurchflutetes Ambiente.

In einem separaten Trakt befindet sich der private Ruhebereich mit einem modernen Bad mit Wanne, Dusche und besonderen Fensterdetails. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein großzügiges Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer sowie ein Gäste- oder Büroraum mit direktem Zugang zur Terrasse – ideal als Rückzugsort oder stilvoller Arbeitsplatz.

Sowohl im Erd- als auch im Obergeschoss steht ein separater Hauswirtschaftsraum für zusätzlichen Komfort zur Verfügung.



Technisch präsentiert sich das Haus auf höchstem Niveau: Fußbodenheizung, Kamin, integriertes Lüftungssystem und ein modernes Bussystem für die intelligente Steuerung von Licht und Elektrik sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Eine großzügige Doppelgarage sowie zwei bis drei Außenstellplätze bieten Platz für Ihre Fahrzeuge.

Der gepflegte Garten rundet das harmonische Gesamtbild ab.

Die Photovoltaik-Anlage ist extern genutzt, Restlaufzeit fünf Jahre, kann bei Kauf der Immobilie separat erworben werden.

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.

??????? ???????: 25171233 - 66740 Saarlouis / Picard

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

- Architektenhaus mit zwei abgeschlossenen Wohneinheiten, Baujahr 2012
- Zwei Terrassen
- Erdgeschosswohnung ca. 143 m<sup>2</sup>
- Obergeschoss ca. 84 m<sup>2</sup> + ca. 30 m<sup>2</sup> Terrasse
- Kontrollierte Wohnraumbelüftung
- Zwei hochwertige Einbauküchen von der Firma Schmidt-Küchen mit Granitarbeitsplatten
- Außendämmung
- Bussystem Elektrik
- Fußbodenheizung im ganzen Haus
- Hochwertige Materialien und modern ausgestattete Bäder
- Doppelgarage mit Milchglas
- Zwei bis drei Außenstellplätze
- Gartenhaus mit Fundament
- Garten
- Echtholzparkett
- Fliesen
- PV-Anlage – Restnutzungsdauer bis 2030 Jahre – Erwerb möglich

??????? ?????????: 25171233 - 66740 Saarlouis / Picard

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

Der Stadtteil Picard, in dem sich das besondere Zweifamilienhaus befindet, steht für eine ruhige und zugleich zentrale Lage. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend – mehrere Buslinien verbinden Sie schnell und bequem mit dem pulsierenden Herzen der Stadt und darüber hinaus.

Der ruhige und bevorzugte Ortsteil Picard gehört zum Landkreis Saarlouis und liegt wenige Fahrminuten von der Innenstadt Saarlouis entfernt.

Der Kindergarten befindet sich in unmittelbarer Nähe und die Grundschule im Nachbarort Beaumarais. Die Feldwege Richtung Picard führen zum Taffingsweiher. Das Naturschutzgebiet Taffingsweiher ist von den Saarlouiser Stadtteilen Picard und Neuforweiler umgeben.

Die Autobahnauffahrten A8 und A620, Richtung Saarbrücken und Luxemburg sind nur wenige Minuten entfernt.

Was Saarlouis so besonders macht, ist nicht nur die Infrastruktur, sondern auch die Lebensqualität. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und vielfältige Freizeitangebote liegen ganz nah und bieten genau das, was Familien und Menschen jeden Alters brauchen. Sportvereine und kulturelle Einrichtungen sorgen für ein aktives, gemeinschaftliches Miteinander.



??????? ?????????: 25171233 - 66740 Saarlouis / Picard

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 53.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

??????? ????????: 25171233 - 66740 Saarlouis / Picard

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

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

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