Saarlouis

Exkluzív villa igényes építészettel, különálló apartmannal és medencével egy keresett helyen

VP azonosító: 25171223

VÉTELÁR: 0 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 500 m^2 • SZOBÁK: 12 • FÖLDTERÜLET: 1.645 m^2

VP azonosító: 25171223 - 66740 Saarlouis

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25171223 - 66740 Saarlouis

Áttekintés

VP azonosító	25171223
Hasznos lakótér	ca. 500 m²
Szobák	12
Hálószobák	5
Fürdoszobák	4
Építés éve	2003
Parkolási lehetoségek	7 x Felszíni parkolóhely

Vételár	Érdeklodésre
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2023
Az ingatlan állapota	Korszerusített
Hasznos terület	ca. 101 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25171223 - 66740 Saarlouis

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	17.07.2027
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	95.30 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2003

VP azonosító: 25171223 - 66740 Saarlouis

Az ingatlan

VP azonosító: 25171223 - 66740 Saarlouis

Az ingatlan

VP azonosító: 25171223 - 66740 Saarlouis

Az ingatlan

VP azonosító: 25171223 - 66740 Saarlouis

Az ingatlan

VP azonosító: 25171223 - 66740 Saarlouis

Az ingatlan

VP azonosító: 25171223 - 66740 Saarlouis

Az ingatlan

VP azonosító: 25171223 - 66740 Saarlouis

Az ingatlan

VP azonosító: 25171223 - 66740 Saarlouis

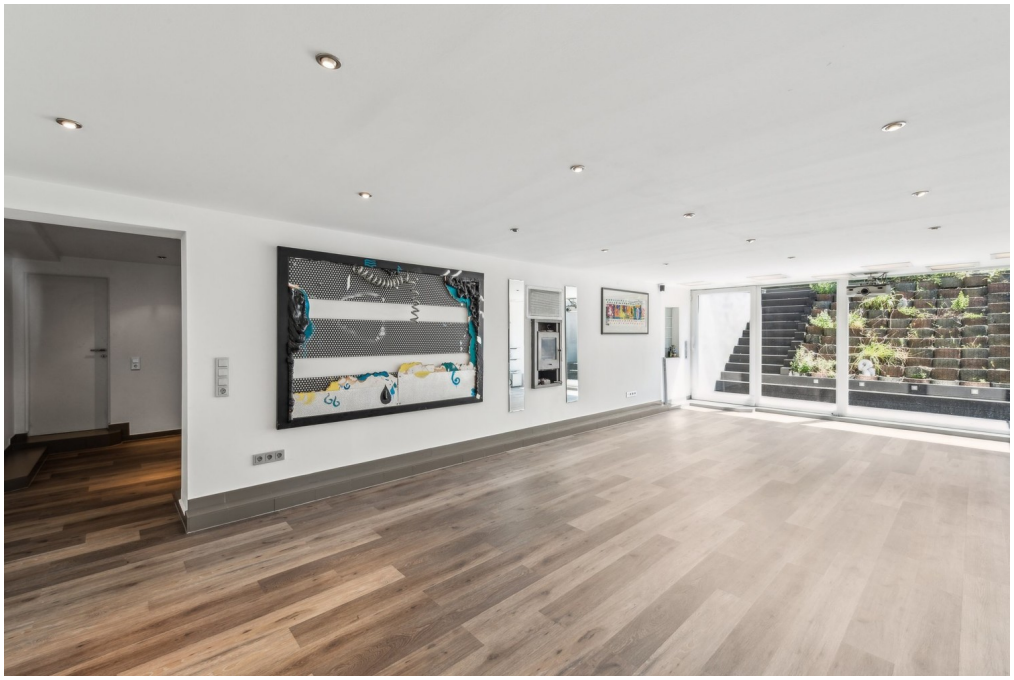
Az ingatlan

VP azonosító: 25171223 - 66740 Saarlouis

Az ingatlan

VP azonosító: 25171223 - 66740 Saarlouis

Az ingatlan



VP azonosító: 25171223 - 66740 Saarlouis

Az ingatlan

VP azonosító: 25171223 - 66740 Saarlouis

Az ingatlan

VP azonosító: 25171223 - 66740 Saarlouis

Az ingatlan

VP azonosító: 25171223 - 66740 Saarlouis

Az ingatlan

VP azonosító: 25171223 - 66740 Saarlouis

Az ingatlan

VP azonosító: 25171223 - 66740 Saarlouis

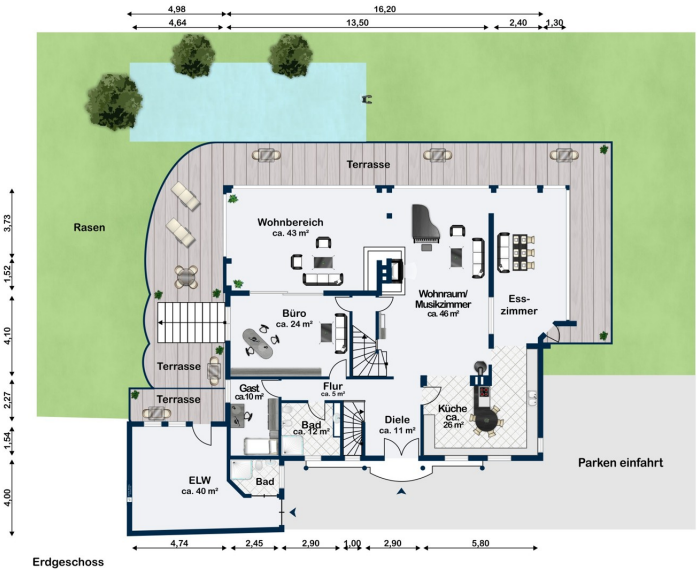
Az ingatlan

VP azonosító: 25171223 - 66740 Saarlouis

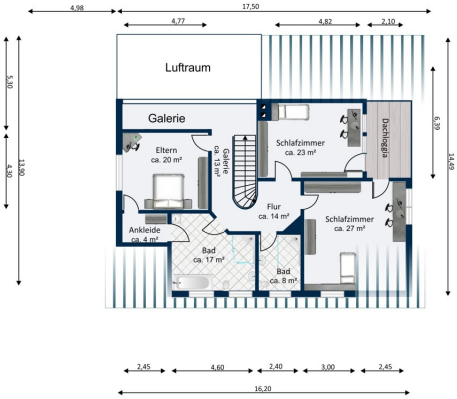
Az ingatlan

VP azonosító: 25171223 - 66740 Saarlouis

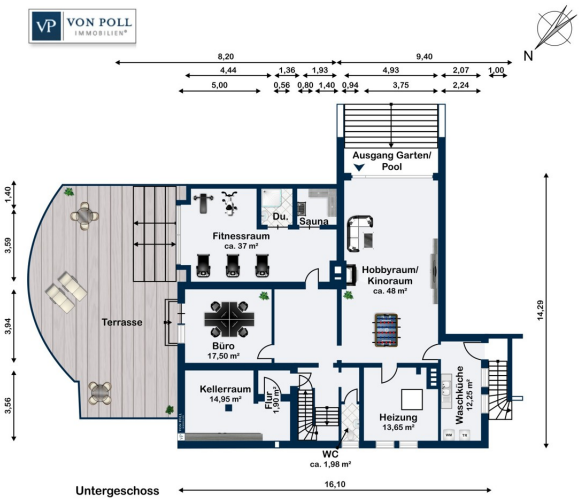
Alaprajzok



Erdgeschoss



Obergeschoss



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelosséget.

VP azonosító: 25171223 - 66740 Saarlouis

Az elso benyomás

In absolut ruhiger und begehrter Ecklage präsentiert sich diese außergewöhnliche, im mediterranen Stil errichtete Architektenvilla als stilvolles Domizil für anspruchsvolle Familien oder Paare mit großzügigem Platzbedarf. Die klimatisierte Immobilie mit separater Einliegerwohnung verbindet höchste Wohnqualität mit außergewöhnlicher Privatsphäre und einem ganzjährigen Urlaubsflair – ein Luxus, der im Saarland nur selten zu finden ist.

Ein besonderes Highlight ist die im Jahr 2023 installierte Photovoltaikanlage mit über 27 kWp Leistung und einem 40 kWh-Stromspeicher. Diese deckt den gesamten Energiebedarf des Hauses – inklusive E-Mobilität, Poolheizung und Klimatisierung – vollständig und nachhaltig.

Der ursprüngliche Bungalow aus dem Jahr 1964 wurde 2003 einer umfassenden Kernsanierung unterzogen, architektonisch neu konzipiert und um ein zusätzliches Stockwerk erweitert und vergössert. Heute präsentiert sich die Immobilie als modernes Architektenhaus in neuem Glanz – eingebettet in ein großzügiges, ca. 1.645 m² großes und äußerst gepflegtes Grundstück. Die beeindruckende Wohnfläche von über 500 m² vereint stilvolle Großzügigkeit mit exklusiver Ausstattung auf höchstem Niveau.

Erdgeschoss – Offenheit, Licht und mediterraner Charme

Das Herzstück des Hauses bildet die offen gestaltete, lichtdurchflutete Wohnküche mit modernem Essbereich – ein idealer Ort für gesellige Zusammenkünfte. Angrenzend befindet sich ein elegantes Esszimmer mit bodentiefen Fenstern, das den Blick in den liebevoll angelegten Garten freigibt. Mediterrane Pflanzen, große Palmen und eine durchdachte Gartenarchitektur schaffen eine einzigartige Atmosphäre.

Vom Esszimmer aus gelangt man in einen vielseitig nutzbaren Wohn- und Musikraum – beispielsweise als stilvolles Klavierzimmer nutzbar. Der anschließende gemütliche Wohnbereich mit Lounge-Charakter öffnet sich zur beeindruckenden Galerie im Obergeschoss, die dem Haus ein zusätzliches Gefühl von Weite verleiht. Von hier aus führt der Weg direkt auf die großzügige Terrasse mit überdachter Lounge und beheiztem Pool – der perfekte Ort für entspannte Stunden im Freien.

Abgerundet wird das Erdgeschoss durch ein Gästezimmer, ein Büro sowie ein modernes Duschbad – ideal als Rückzugsbereich für Gäste oder als separates Homeoffice.

Obergeschoss – Rückzug mit Stil

Im Obergeschoss erwarten Sie drei großzügige Schlafzimmer. Das Hauptschlafzimmer überzeugt mit eigenem Ankleidebereich und luxuriösem en Suite-Badezimmer. Eines der weiteren Schlafzimmer bietet Zugang zu einer charmanten Dachloggia – ein ruhiger Rückzugsort mit besonderem Flair. Ein zusätzliches, hochwertig ausgestattetes Badezimmer steht zur gemeinschaftlichen Nutzung bereit.

Die luftige Galerie mit Blick in den Wohnbereich darunter betont das offene Raumkonzept und wird durch eine weitere Galerie mit integrierter Ankleide funktional ergänzt.

Untergeschoss – Funktion trifft Freizeit

Das Untergeschoss beeindruckt durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Neben dem Heizungs- und Hauswirtschaftsraum sowie einem weiteren Büro befinden sich hier zwei individuell gestaltete Räume mit direktem Gartenzugang und eigenem WC. Einer dieser Räume wurde als großzügiger Kinoraum mit bodentiefen Fenstern konzipiert, der andere dient als privater Fitnessbereich mit integrierter Sauna und Dusche – perfekt für Erholung und Wellness im eigenen Zuhause.

Einliegerwohnung – Vielseitigkeit inklusive

Ein weiteres Highlight ist die separate Einliegerwohnung mit ca. 40 m² Wohnfläche, eigenem Bad und einer privaten Terrasse. Ideal für Gäste, Jugendliche, ein Au-pair oder zur Vermietung – die Einliegerwohnung fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept ein und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Hauses auf elegante Weise.

Wir bitten um Verständnis, dass Besichtigungstermine ausschließlich nach Vorlage eines aktuellen Banknachweises ermöglicht werden können. Für weitere Informationen oder zur Terminvereinbarung stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

VP azonosító: 25171223 - 66740 Saarlouis

Részletes felszereltség

•-Beheizbarer Außenpool mit elektrisch schließbarem Verdeck Bj.2023
•-Photovoltaikanlage (Baujahr 2023) mit über 27 kWp Leistung sowie
einem Stromspeicher mit 40 kWh Kapazität
(Deckt den gesamten Energiebedarf – inklusive E-Autos, Poolheizung und Klimatisierung – ganzjährig vollständig ab)
•-Solarthermie zur Warmwasserbereitung und Unterstützung der Heizungsanlage
•-Fußbodenheizung in mehreren Wohnbereichen
•-Hochwertige Materialien und modern ausgestattete Bäder
•-Repräsentative Raumaufteilung mit offener Galerie
•-Smart-Home-System zur zentralen Steuerung von Beleuchtung, Heizung,
Sicherheit, Photovoltaik, Klimaanlage u.v.m.
•-Integrierte Deckenbeleuchtung für ein stimmungsvolles Ambiente
•-Zwei Kaminzimmer, Heimkino sowie Wellness- und Fitnessbereich mit Sauna
•-Alarmanlage für erhöhte Sicherheit
•-Separate Einliegerwohnung mit eigener Terrasse
•-SAT-Anlage für digitalen Fernsehempfang
•-Intelligente Wallbox Bj.2022 zum Laden von E-Fahrzeugen
•-Automatischer Rasenroboter sowie separates Gerätehaus
für Holz und Gartengeräte
. -Außen-Jalousien bzw. elektrische Außenlamellen - Bj.2021 EG und UG

VP azonosító: 25171223 - 66740 Saarlouis

Minden a helyszínrol

Die Immobilie befindet sich in einem besonders gefragten Ortsteil der Kreisstadt Saarlouis – in einer ruhigen, naturnahen Wohnlage mit idealer Kombination aus Lebensqualität, Infrastruktur und Anbindung. Die Umgebung ist geprägt von einem gepflegten, dörflich geprägten Charakter mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern, viel Grün und direkter Nähe zu Feldern und Spazierwegen. Wer naturnah wohnen und dennoch gut angebunden sein möchte, findet hier optimale Voraussetzungen.

Ein herausragendes Merkmal dieser Lage ist die exzellente Verkehrsanbindung: Über die nahegelegenen Auffahrten zur A 620 und A 8 sind sowohl das Stadtzentrum von Saarlouis als auch überregionale Ziele wie Saarbrücken, Luxemburg oder Kaiserslautern in kurzer Zeit erreichbar. Ergänzend sorgt die neu ausgebaute B 269 neu für eine schnelle Verbindung ins benachbarte Frankreich sowie zu wichtigen Wirtschaftsstandorten im Saarland. Dadurch eignet sich die Lage auch ideal für Berufspendler und überregionale Geschäftsverbindungen.

Trotz der verkehrsgünstigen Lage ist das Wohnumfeld ruhig und familienfreundlich. Eine kommunale Kindertagesstätte mit Krippen- und Kindergartenplätzen sowie eine Grundschule befinden sich direkt im Ortsteil und sind bequem zu Fuß erreichbar – ein großer Vorteil für junge Familien. Weiterführende Schulen, Sporteinrichtungen und Freizeitzentren liegen nur wenige Fahrminuten entfernt. Der öffentliche Nahverkehr ist durch gut getaktete Busverbindungen angebunden; Haltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Auch die Nahversorgung ist gesichert: Supermärkte, Bäckereien, kleinere Gastronomiebetriebe sowie Apotheken und Arztpraxen sind schnell erreichbar – vieles davon sogar innerhalb weniger Minuten. In puncto digitaler Infrastruktur bietet der Standort ebenfalls Zukunftssicherheit: Der Glasfaserausbau schreitet voran bzw. ist bereits abgeschlossen, sodass Internetanschlüsse mit hoher Bandbreite zur Verfügung stehen – optimal für Homeoffice und moderne Wohnansprüche.

Insgesamt bietet diese Lage im Stadtgebiet von Saarlouis eine außergewöhnlich gute Kombination aus Ruhe, Infrastruktur, Mobilität und Zukunftsfähigkeit – ideal für Familien, Berufspendler oder alle, die auf Lebensqualität und gute Erreichbarkeit gleichermaßen Wert legen.

VP azonosító: 25171223 - 66740 Saarlouis

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.7.2027.
Endenergiebedarf beträgt 95.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.
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 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.

VP azonosító: 25171223 - 66740 Saarlouis

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Marie-Louise Frank

Großer Markt 4, 66740 Saarlouis
Tel.: +49 6831 - 98 63 23 0
E-Mail: saarlouis@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com