

Saarlouis

## Villa esclusiva con architettura sofisticata, appartamento separato e piscina in una posizione ricercata

*Codice oggetto: 25171223*



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.389.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 505 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.645 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25171223 - 66740 Saarlouis**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25171223 - 66740 Saarlouis**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 25171223               |
| Superficie netta    | ca. 505 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 12                     |
| Camere da letto     | 5                      |
| Bagni               | 4                      |
| Anno di costruzione | 2003                   |
| Garage/Posto auto   | 7 x superficie libera  |

|                                    |                                                                                     |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 1.389.000 EUR                                                                       |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                                   |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises           |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2023                                                                                |
| Stato dell'immobile                | Ammodernato                                                                         |
| Superficie lorda                   | ca. 101 m <sup>2</sup>                                                              |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone |

**Codice oggetto: 25171223 - 66740 Saarlouis**

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b> |
| Riscaldamento                           | <b>Gas</b>           |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>17.07.2027</b>    |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Gas</b>           |

|                                                       |                                         |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | <b>Attestato Prestazione Energetica</b> |
| Consumo energetico                                    | <b>95.30 kWh/m²a</b>                    |
| Classe di efficienza energetica                       | <b>C</b>                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>2003</b>                             |



**Codice oggetto: 25171223 - 66740 Saarlouis**

## La proprietà



Codice oggetto: 25171223 - 66740 Saarlouis

## La proprietà





Codice oggetto: 25171223 - 66740 Saarlouis

## La proprietà



**Codice oggetto: 25171223 - 66740 Saarlouis**

## La proprietà





Codice oggetto: 25171223 - 66740 Saarlouis

## La proprietà



Codice oggetto: 25171223 - 66740 Saarlouis

## La proprietà





Codice oggetto: 25171223 - 66740 Saarlouis

## La proprietà



Codice oggetto: 25171223 - 66740 Saarlouis

## La proprietà





**Codice oggetto: 25171223 - 66740 Saarlouis**

## La proprietà





**Codice oggetto: 25171223 - 66740 Saarlouis**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25171223 - 66740 Saarlouis**

## La proprietà





**Codice oggetto: 25171223 - 66740 Saarlouis**

## La proprietà





Codice oggetto: 25171223 - 66740 Saarlouis

## La proprietà



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

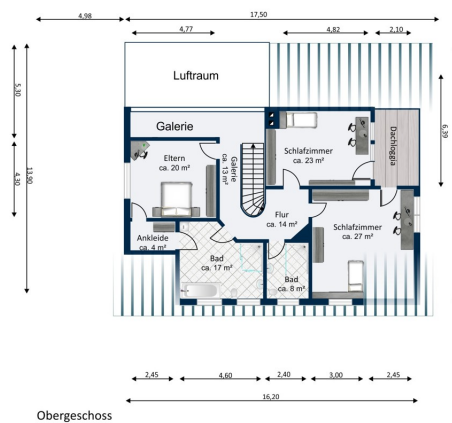
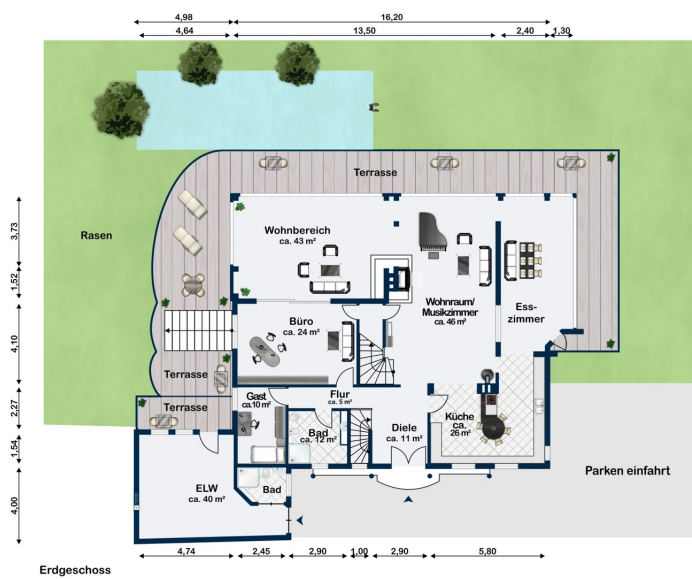


Finanzierung  
berechnen



Codice oggetto: 25171223 - 66740 Saarlouis

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25171223 - 66740 Saarlouis**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> großes und äußerst gepflegtes Grundstück. Die beeindruckende Wohnfläche von über 500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

**Codice oggetto: 25171223 - 66740 Saarlouis**

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25171223 - 66740 Saarlouis**

## Tutto sulla posizione

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.



**Codice oggetto: 25171223 - 66740 Saarlouis**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.7.2027.

Endenergiebedarf beträgt 95.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

**Codice oggetto: 25171223 - 66740 Saarlouis**

## Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Marie-Louise Frank**

---

**Großer Markt 4, 66740 Saarlouis**

**Tel.: +49 6831 - 98 63 23 0**

**E-Mail: [saarlouis@von-poll.com](mailto:saarlouis@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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