

Saarlouis

# Ein Zuhause für Generationenwohnen – Stilvolle Architektur trifft auf Raumvielfalt

*Codice oggetto: 26171243MGW*



**PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 250 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 367 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26171243MGW - 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: 26171243MGW - 66740 Saarlouis**

## A colpo d'occhio

<b>Codice oggetto</b>	<b>26171243MGW</b>
<b>Superficie netta</b>	<b>ca. 250 m<sup>2</sup></b>
<b>Vani</b>	<b>12</b>
<b>Bagni</b>	<b>2</b>
<b>Anno di costruzione</b>	<b>1900</b>
<b>Garage/Posto auto</b>	<b>1 x Garage</b>

<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>295.000 EUR</b>
<b>Casa</b>	<b>Villa a schiera centrale</b>
<b>Compenso di mediazione</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernizzazione / Riqualficazione</b>	<b>2013</b>
<b>Stato dell'immobile</b>	<b>Curato</b>
<b>Tipologia costruttiva</b>	<b>massiccio</b>
<b>Caratteristiche</b>	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile</b>

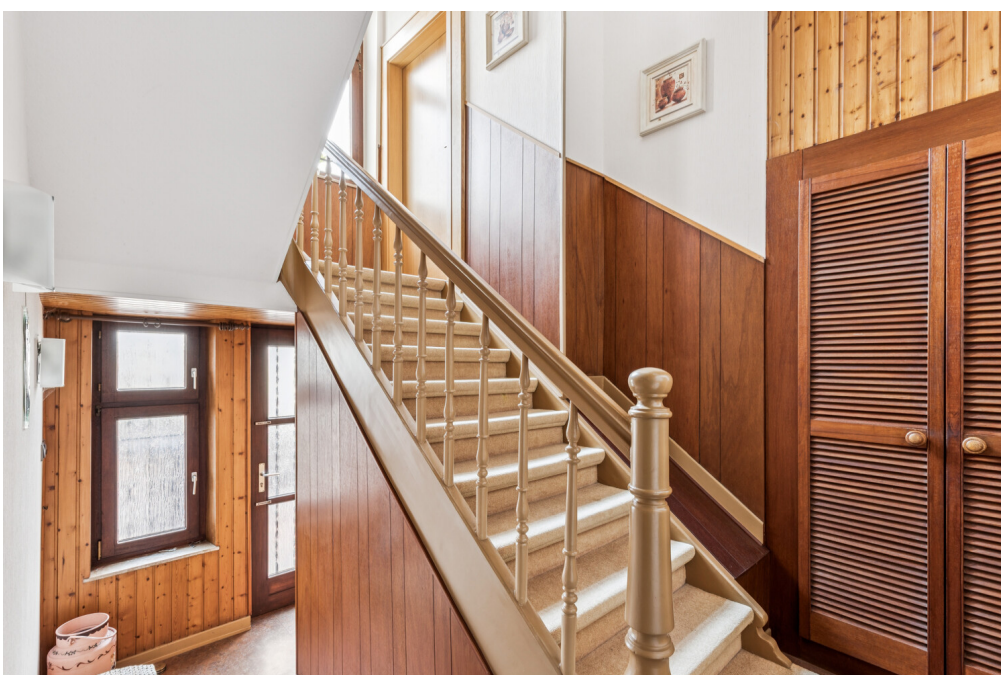
**Codice oggetto: 26171243MGW - 66740 Saarlouis**

## **Dati energetici**

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>Teleriscaldamento</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
<b>Riscaldamento</b>	<b>Tele</b>	<b>Consumo energetico</b>	<b>187.20 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
<b>Certificazione energetica valido fino a</b>	<b>02.03.2036</b>	<b>Classe di efficienza energetica</b>	<b>F</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Elettrico</b>	<b>Anno di costruzione secondo il certificato energetico</b>	<b>1900</b>

Codice oggetto: 26171243MGW - 66740 Saarlouis

## La proprietà



Codice oggetto: 26171243MGW - 66740 Saarlouis

## La proprietà



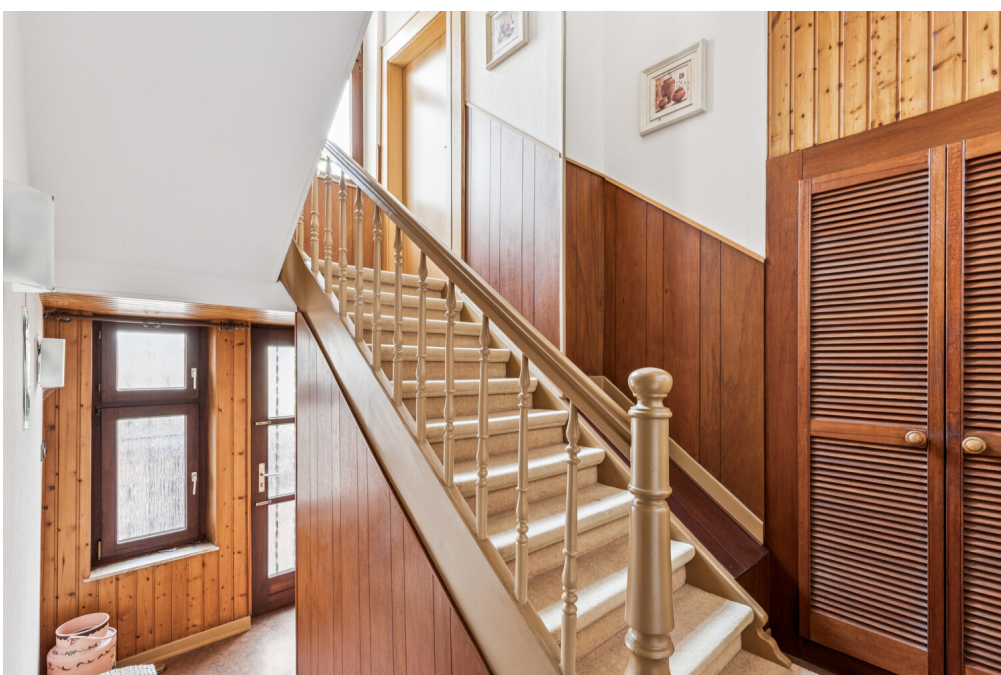
Codice oggetto: 26171243MGW - 66740 Saarlouis

## La proprietà



Codice oggetto: 26171243MGW - 66740 Saarlouis

## La proprietà



Codice oggetto: 26171243MGW - 66740 Saarlouis

## La proprietà



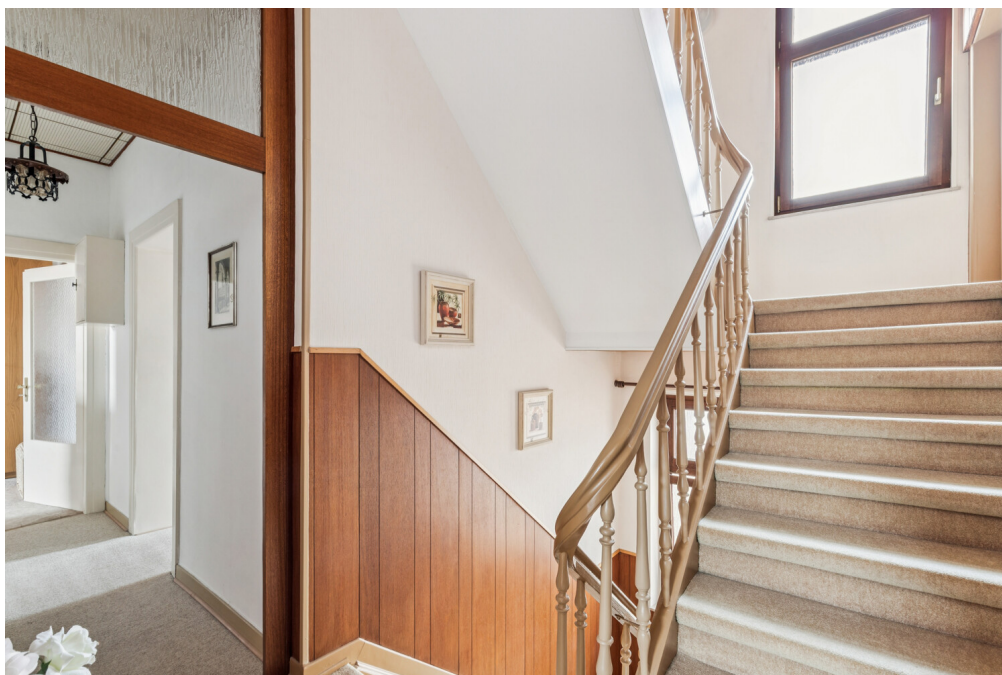
Codice oggetto: 26171243MGW - 66740 Saarlouis

## La proprietà



Codice oggetto: 26171243MGW - 66740 Saarlouis

## La proprietà



Codice oggetto: 26171243MGW - 66740 Saarlouis

## La proprietà



Codice oggetto: 26171243MGW - 66740 Saarlouis

## La proprietà



Codice oggetto: 26171243MGW - 66740 Saarlouis

## La proprietà



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

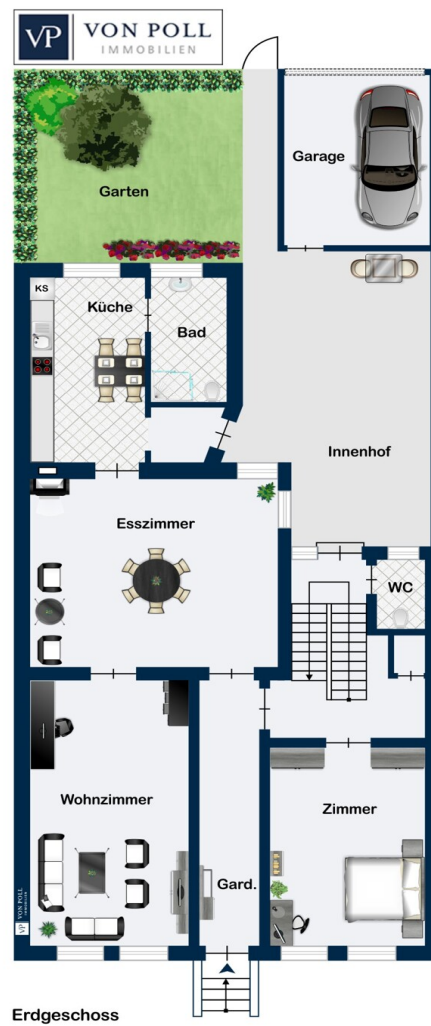
Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

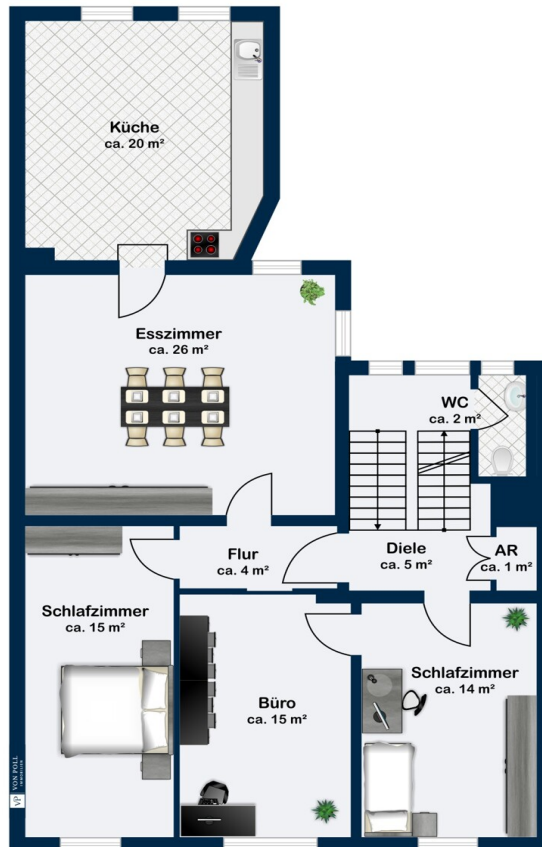
[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



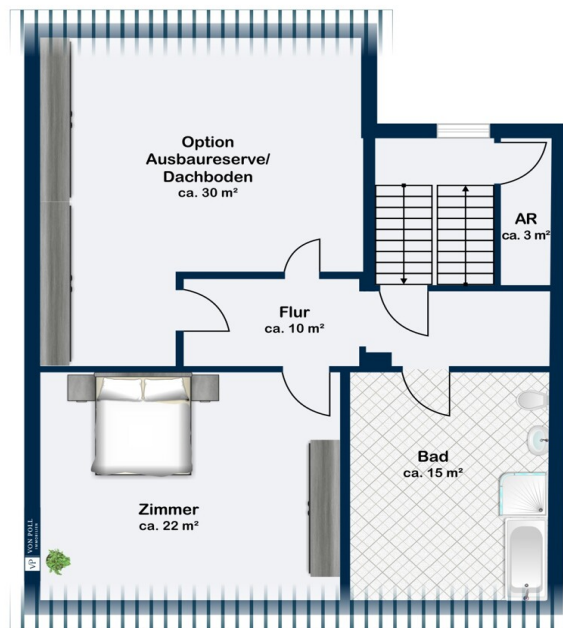
Codice oggetto: 26171243MGW - 66740 Saarlouis

## Planimetrie

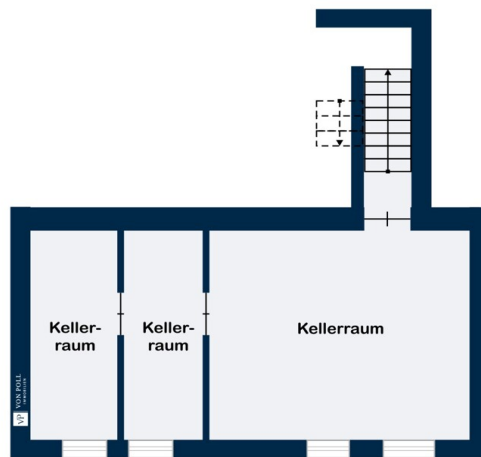




Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss



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

**Codice oggetto: 26171243MGW - 66740 Saarlouis**

## Una prima impressione

Diese besondere Immobilie besticht bereits auf den ersten Blick durch ihre repräsentative und außergewöhnliche Fassadengestaltung. Ein wahres Schmuckstück, das sich harmonisch in die bestehende Bebauung einfügt und dennoch durch seine architektonische Ausstrahlung eindrucksvoll hervorsticht.

Bereits der stilvolle Toreingang mit dem liebevoll angelegten Vorgarten vermittelt einen einladenden ersten Eindruck. Die außergewöhnlich hohen Fenster im Erd- und Obergeschoss unterstreichen den klassischen Altbaucharakter der Immobilie und sorgen zugleich für eine helle, lichtdurchflutete Wohnatmosphäre.

Ursprünglich um ca. 1900 (das genaue Baujahr ist nicht bekannt) von einem Architekten für den Eigenbedarf errichtet, vereint dieses Haus historische Substanz mit dem besonderen Charme vergangener Baukunst. Besonders hervorzuheben sind die beeindruckend hohen Decken, die ein außergewöhnliches Raumgefühl und eine großzügige Wohnatmosphäre schaffen – teilweise wurden diese im Laufe der Jahre behutsam abgehängt.

Das Dach des Haupthauses wurde ca. 1990 neu eingedeckt. Die Fenster an der Vorder- und Rückseite wurden etwa in den 1980er-Jahren erneuert. Auch die Elektrik wurde bereits teilweise modernisiert.

Auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 250 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Ebenen, eröffnet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Grundstück umfasst ca. 367 m<sup>2</sup> und überzeugt insbesondere durch einen schön angelegten, kleinen Garten sowie einen gemütlichen, geschützten Innenhof, der zum entspannten Verweilen einlädt. Die Immobilie ist zudem auch von der Rückseite – über die parallel verlaufende Straße – bequem erreichbar, entweder durch ein Tor oder über die Garage, die direkt in den Innenhof führt.

Das Erdgeschoss wird über eine zentrale Diele erschlossen, die sowohl zu den Wohnräumen als auch zum Treppenhaus führt. Von hier aus gelangen Sie zudem in den geschützten Innenhof, den Garten, die Garage sowie zu einem weiteren Ausgang auf der rückwärtigen Straßenseite.

Auf dieser Ebene befinden sich ein einladendes Esszimmer mit Kamin und angrenzender Küche, ein Badezimmer sowie ein großzügig geschnittenes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer und ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Büro oder zusätzlicher Schlafraum nutzen lässt. Die Nutzbarkeit des Kamins ist mit dem Schornsteinfeger abzustimmen und ggf. an aktuelle

**Vorschriften anzupassen.**

**Das Obergeschoss bietet eine weitere Küche, ein helles Esszimmer sowie drei zusätzliche Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Ergänzt wird diese Etage durch ein Gäste-WC auf der Zwischenebene.**

**Im Dachgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Schlafzimmer sowie ein großes Badezimmer. Direkt angrenzend befindet sich zudem ein Dachboden, der eine attraktive Ausbaureserve bietet und zusätzliches Wohnpotenzial eröffnet.**

**Insgesamt stehen Ihnen zwei Küchen, zwei Bäder sowie zwei WCs zur Verfügung. Zwei separate Stromzähler unterstreichen zusätzlich die flexible Nutzbarkeit der Immobilie. Das Haus eignet sich ideal für zwei bis drei Generationen.**

**Die zusätzliche Erreichbarkeit des Hauses von der rückwärtigen Straßenseite eröffnet darüber hinaus weitere Möglichkeiten für eine flexible Nutzung und individuelle Gestaltung.**

**Das Haus ist teilunterkellert und bietet zusätzliche praktische Nutz- und Abstellflächen. Insgesamt drei Räume, einschließlich eines Raumes mit Kamin (hinsichtlich der Nutzbarkeit des Kamins ist eine Abstimmung mit dem Schornsteinfeger erforderlich und ggf. eine Anpassung an aktuelle Vorschriften notwendig)  
Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage.**

**Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir vor einer Besichtigung einen entsprechenden Bonitäts- bzw. Finanzierungsnachweis benötigen. Gerne präsentieren wir Ihnen dieses besondere Haus persönlich und freuen uns darauf, Ihnen dieses Schmuckstück näher vorstellen zu dürfen.**

**Codice oggetto: 26171243MGW - 66740 Saarlouis**

## **Dettagli dei servizi**

- **Architektur und Bauweise -**
  - **Repräsentative Altbaufassade mit besonderem architektonischem Charakter**
  - **Raumhöhen bis ca. 3,60 m mit klassischem Altbauflair (teilweise abgehangen)**
  - **Große Fenster Rückseite und Vorderseite, ca. um 1980 erneuert**
  - **Dach des Haupthauses neu eingedeckt in ca. 1990 • Elektrik teilweise erneuert**
- **Wohnfläche und Raumkonzept -**
  - **Ca. 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Ebenen**
  - **Dachboden mit attraktiver Ausbaureserve**
  - **Flexible Nutzungsmöglichkeiten (z. B. Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach)**
- **Raumaufteilung und Ausstattung -**
  - **Zwei Küchen • Zwei Badezimmer • Zwei Stromzähler**
  - **Zwei separate WCs - sowie ein weiteres drittes WC im Bad Dachgeschoss ( WC im DG =Sanitär-Zerkleinerer, nicht in Betrieb, Modernisierung erforderlich )**
  - **Kamin im Wohn- und Essbereich (auch im Keller) - sind hinsichtlich seiner Nutzbarkeit mit dem Schornsteinfeger abzustimmen und ggf. an aktuelle Vorschriften anzupassen.**
- **Böden und Innenausstattung -**
  - **Bodenbeläge aus Kunststoffbeläge, Fliesen, Teppichböden**
- **Grundstück und Außenbereiche -**
  - **Grundstück ca. 367 m<sup>2</sup> • Vorgarten • Kleiner Garten im geschützten Innenhof**
  - **Zusätzlicher Zugang über rückwärtige Straße • Garage**
- **Technik und Nebenflächen -**
  - **Warmwasser über Gas-Durchlauferhitzer (Bad unten)**
  - **Zusätzlich elektrische Boiler (Küche unten, Küche oben, Bad oben) • Fernwärme**

Warmwasser wird im Haus ausschließlich durch Gas-Durchlauferhitzer und Warmwasserboiler erzeugt
- **Teilunterkellerung -**

Nutz- und Abstellfläche, insgesamt drei Räume (Nutzbarkeit Kamin mit Schornsteinfeger abzustimmen)

**Codice oggetto: 26171243MGW - 66740 Saarlouis**

## **Tutto sulla posizione**

**Der Stadtteil Fraulautern überzeugt durch seine sehr ruhige, familienfreundliche Lage und eine sehr gute Nahversorgung direkt vor der Haustür.**

**Fraulautern verfügt über eine hervorragende Infrastruktur, die den Alltag besonders komfortabel macht: kurze Wege, vielfältige Versorgungsmöglichkeiten und eine gute Anbindung sorgen für eine hohe Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in der näheren Umgebung, sodass Besorgungen schnell und unkompliziert erledigt werden können.**

**Auch die medizinische Versorgung ist sehr gut: Zwei Krankenhäuser, Ärzte und Apotheken sind in kurzer Zeit erreichbar und gewährleisten eine zuverlässige Betreuung.**

**Besonders attraktiv ist zudem die Nähe zur Saarlouiser Innenstadt, die nur etwa 1 km entfernt liegt. Dadurch erreichen Sie zahlreiche Geschäfte, Restaurants, Cafés sowie kulturelle Angebote in wenigen Minuten. Die kurze Distanz ermöglicht es, die Vorteile einer lebendigen Innenstadt zu genießen – sei es zum Einkaufen, Ausgehen oder für Freizeitaktivitäten – und gleichzeitig ruhig und entspannt zu wohnen.**

**Auch verkehrstechnisch ist Fraulautern bestens angebunden: Die Autobahnen A8 und A620 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in Richtung Saarbrücken, Frankreich, Luxemburg und Trier.**

**Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen sind schnell erreichbar und unterstreichen die hohe Familienfreundlichkeit des Standorts. Die nahegelegene Saarlouiser Innenstadt verfügt zudem über mehrere Gymnasien und erweitert damit das umfassende Bildungsangebot in der Umgebung.**

**Insgesamt verbindet Fraulautern eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer sehr guten Infrastruktur und kurzen Wegen – ideal für alle, die stadtnah und dennoch ruhig wohnen möchten.**

**Codice oggetto: 26171243MGW - 66740 Saarlouis**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26171243MGW - 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**

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

---

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