

Saarlouis

RESERVIERT Gepflegtes Reihenmittelhaus
in begerter Lage von Saarlouis

Codice oggetto: 26171248RMH



PREZZO D'ACQUISTO: 239.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 110 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 202 m²

Codice oggetto: 26171248RMH - 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: 26171248RMH - 66740 Saarlouis

A colpo d'occhio

| | |
|---------------------|------------------------------|
| Codice oggetto | 26171248RMH |
| Superficie netta | ca. 110 m² |
| Vani | 4 |
| Camere da letto | 2 |
| Bagni | 1 |
| Anno di costruzione | 1953 |

| | |
|------------------------|--|
| Prezzo d'acquisto | 239.000 EUR |
| Casa | Villa a schiera centrale |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Caratteristiche | Terrazza, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 26171248RMH - 66740 Saarlouis

Dati energetici

| | | | |
|---|--------------------------|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | Teleriscaldamento | Certificazione energetica | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento | Tele | Consumo energetico | 266.80 kWh/m²a |
| Certificazione energetica valido fino a | 23.10.2035 | Classe di efficienza energetica | H |
| Fonte di alimentazione | Teleriscaldamento | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1990 |

Codice oggetto: 26171248RMH - 66740 Saarlouis

La proprietà



Codice oggetto: 26171248RMH - 66740 Saarlouis

La proprietà



Codice oggetto: 26171248RMH - 66740 Saarlouis

La proprietà



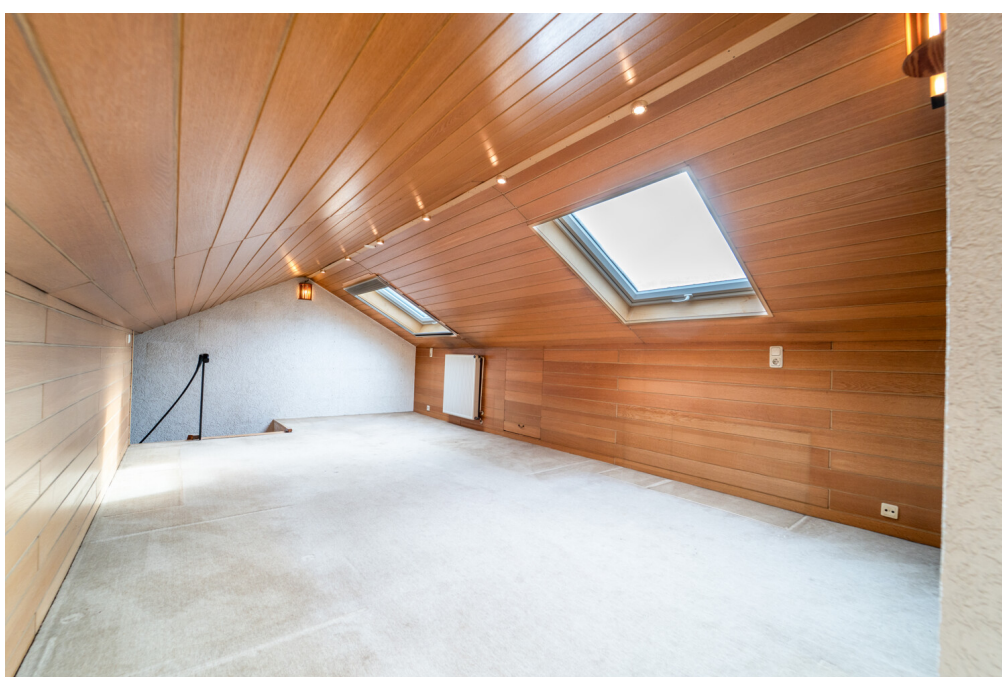
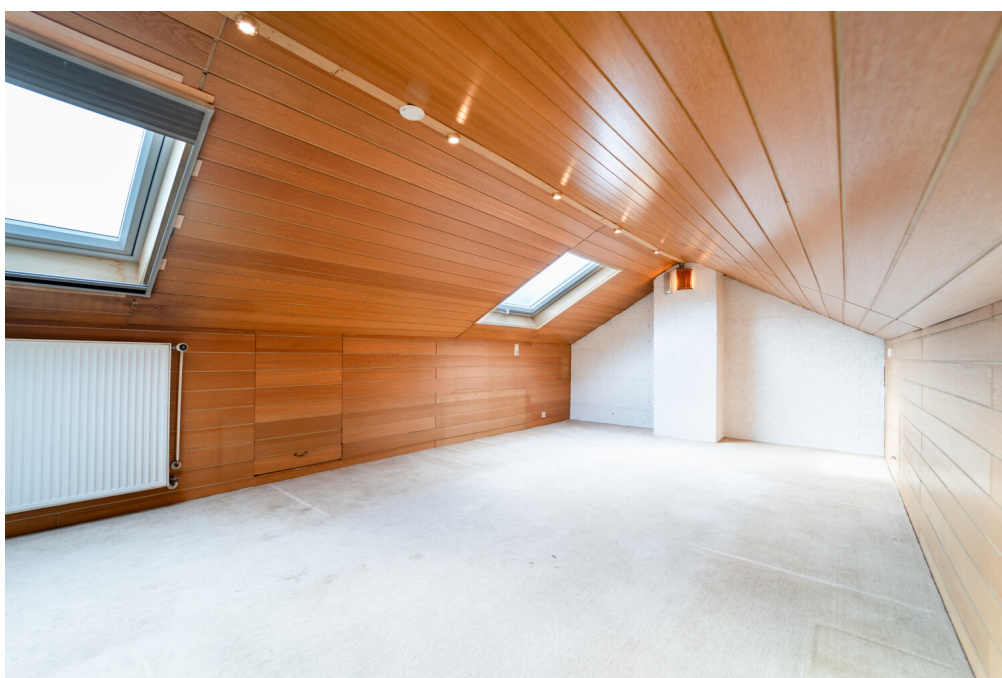
Codice oggetto: 26171248RMH - 66740 Saarlouis

La proprietà



Codice oggetto: 26171248RMH - 66740 Saarlouis

La proprietà



Codice oggetto: 26171248RMH - 66740 Saarlouis

La proprietà



Codice oggetto: 26171248RMH - 66740 Saarlouis

La proprietà



Codice oggetto: 26171248RMH - 66740 Saarlouis

La proprietà



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

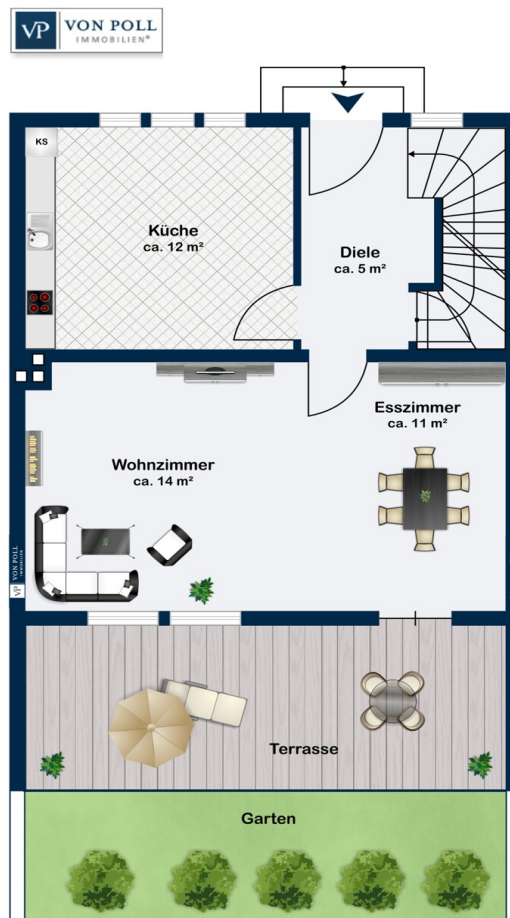
Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

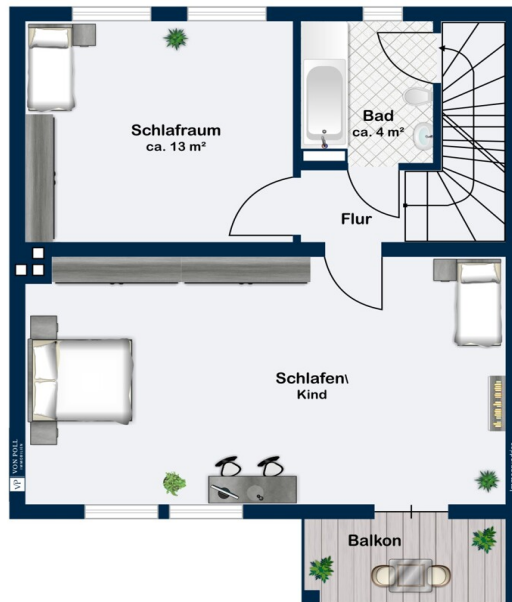


Codice oggetto: 26171248RMH - 66740 Saarlouis

Planimetrie



Erdgeschoss



Obergeschoss

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: 26171248RMH - 66740 Saarlouis

Una prima impressione

Dieses Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1953 befindet sich in gefragter Wohnlage von Saarlouis und bietet auf ca. 110 m² Wohnfläche ein stimmiges Zuhause für eine Familie. Das ca. 202 m² große Grundstück umfasst einen schönen Gartenbereich, der den Wohnraum harmonisch ins Freie erweitert.

Im Erdgeschoss empfängt ein großzügiger Eingangsbereich. Die Einbauküche sowie das Wohn- und Esszimmer bilden das Herzstück des Hauses. Von hier aus gelangen Sie unmittelbar auf die Terrasse und in den Garten. Die Terrasse ist mit einer Markise ausgestattet und verfügt über Wasser- sowie Stromanschluss. Eine Sicherheitsglasstür schafft eine Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Das Obergeschoss überzeugt mit zwei gut geschnittenen Schlafzimmern, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als Kinderzimmer oder Elternschlafzimmer. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne samt integrierter Dusche ausgestattet. Ein Balkon ergänzt das Raumangebot und schafft einen zusätzlichen Außenbereich.

Das Dachgeschoss ist gedämmt, beheizt und als vollwertiger Wohnraum ausgebaut. Das dortige Zimmer eignet sich ideal als zusätzlicher Schlafbereich, Arbeitszimmer oder individueller Rückzugsraum.

Die Beheizung erfolgt über Fernwärme und sorgt für eine komfortable Wärmeversorgung. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer. Zur Vorderseite sind zweifach verglaste Fenster, zur Rückseite dreifach verglaste Fenster verbaut. Echtholzparkettböden verleihen den Wohnräumen eine natürliche und zeitlose Ausstrahlung. Im Jahr 2024 erhielt die Immobilie einen neuen Außenanstrich.

Diese Immobilie verbindet eine familiengerechte Raumaufteilung mit Garten, Terrasse, Balkon und ausgebautem Dachgeschoss und bietet eine solide Grundlage für langfristiges Wohnen.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen sowie detaillierte Informationen zur Verfügung.

Bei Interesse bitten wir um Verständnis, dass vor einer Besichtigung ein entsprechender Finanznachweis erforderlich ist.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen.

Codice oggetto: 26171248RMH - 66740 Saarlouis

Dettagli dei servizi

Wohn- und Außenbereiche

- **Einbauküche mit funktionaler Ausstattung**
- **Terrasse mit direktem Zugang zum Garten**
- **Markise für zusätzlichen Sonnenschutz**
- **Wasser- und Stromanschluss im Außenbereich**
- **Terrassenzugang über Sicherheitsglastür**
- **Balkon**

Sanitärausstattung

- **Badezimmer im Wohnbereich**
- **Zusätzliches Duschbad mit WC im Untergeschoss**

Bauliche Ausführung und Fenster

- **Gedämmtes Dach**
- **Heizungsinstallation im Dachgeschoss**
- **Fernwärmeanschluss**
- **Gasleitung in der Straße vorhanden**
- **Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer**
- **Zweifach verglaste Fenster zur Vorderseite**
- **Dreifach verglaste Fenster zur Rückseite**
- **Bodenbeläge aus Echtholzparkett**

Nutz- und Nebenflächen

- **Großzügiger Kellerbereich**

Codice oggetto: 26171248RMH - 66740 Saarlouis

Tutto sulla posizione

Saarlouis überzeugt als stabiler regionaler Wirtschaftsstandort mit ausgewogener Bevölkerungsentwicklung und lebendiger Gemeinschaft. Die Lage im grenznahen SaarLorLux-Raum garantiert eine hervorragende Anbindung und vielfältige Möglichkeiten für Familien, die Wert auf eine solide Infrastruktur und ein sicheres Umfeld legen. Die Stadt verbindet urbanes Leben harmonisch mit naturnahen Erholungsräumen und schafft damit ideale Voraussetzungen für ein ausgewogenes Familienleben.

Familien profitieren von einem breiten Angebot an Bildungseinrichtungen, Gesundheitsversorgung und Freizeitmöglichkeiten, die alle fußläufig oder mit kurzen Wegen erreichbar sind. Die Städtische Kindertagesstätte Metzger Wiesen sowie die Grund- und Ganztagsgrundschule Saarlouis-Im Vogelsang sind nur wenige Minuten entfernt. Auch das Schulzentrum Im Vogelsang, weiterführende Schulen wie das Gymnasium am Stadtgarten und das Krankenhaus Saarlouis vom DRK sind gut erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Mehrere Bushaltestellen, darunter die Haltestelle Saarlouis Vogelsangschule, sind in wenigen Gehminuten erreichbar, und der Saarlouis Hauptbahnhof ist in etwa 28 Minuten zu Fuß erreichbar.

Für die Freizeitgestaltung bieten zahlreiche Parks, Spielplätze sowie kulturelle Einrichtungen wie das Theater am Ring oder die Capitol Movie World vielfältige Möglichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten wie EDEKA Chiarello sowie familienfreundliche Restaurants, etwa der Schwarzbachhof, runden das attraktive Wohnumfeld ab. Saarlouis bietet damit Familien ein sicheres, gut angebundenes und lebenswertes Umfeld – ideal, um gemeinsam eine glückliche Zukunft zu gestalten.

Codice oggetto: 26171248RMH - 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: 26171248RMH - 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