

Saarlouis

# Modernisierte Eigentumswohnung in Saarlouis – attraktive Kapitalanlage

*Número da propriedade: 25171232*



**PREÇO DE COMPRA: 129.000 EUR • ÁREA: ca. 60 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2**

**Número da propriedade: 25171232 - 66740 Saarlouis**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25171232 - 66740 Saarlouis

## Numa vista geral

|                        |   |
|------------------------|---|
| Número da propriedade  | 25171232                                |
| Área                   | ca. 60 m <sup>2</sup>                   |
| Quartos                | 2                                       |
| Quartos                | 1                                       |
| Casas de banho         | 1                                       |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Preço de compra             | 129.000 EUR   |
| Apartamento                 | Piso  |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Móveis                      | Cozinha embutida, Varanda   |

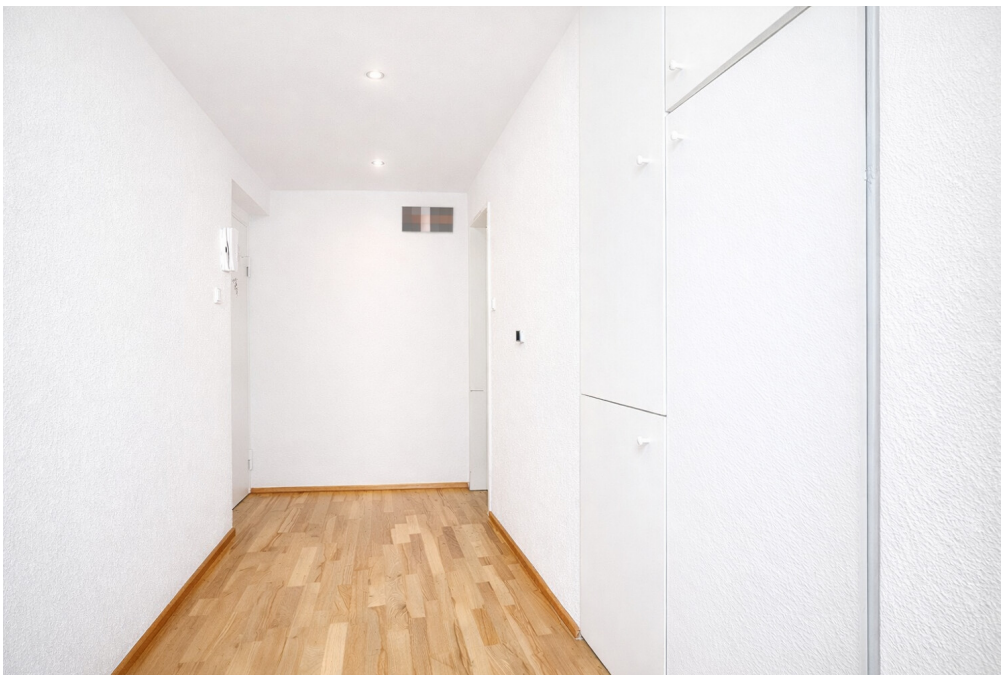
Número da propriedade: 25171232 - 66740 Saarlouis

## Dados energéticos

|                                   |            |  |                             |
|-----------------------------------|------------|--|-----------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás        | Certificado Energético                                   | Consumo energético final    |
| Certificado Energético válido até | 19.03.2033 | Procura final de energia                                 | 221.50 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Aquecimento                       | Gás        | Classificação energética                                 | G                           |
|                                   |            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1990                        |

Número da propriedade: 25171232 - 66740 Saarlouis

## O imóvel



Número da propriedade: 25171232 - 66740 Saarlouis

## O imóvel



Número da propriedade: 25171232 - 66740 Saarlouis

## O imóvel



Número da propriedade: 25171232 - 66740 Saarlouis

## O imóvel



Número da propriedade: 25171232 - 66740 Saarlouis

## O imóvel



**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



Número da propriedade: 25171232 - 66740 Saarlouis

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25171232 - 66740 Saarlouis**

## **Uma primeira impressão**

### **DERZEIT IST DER ENERGIEAUSWEIS BEARBEITUNG**

**Diese gepflegte Eigentumswohnung im Obergeschoss eines im Jahr 1972 erbauten Mehrfamilienhauses überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine Wohnfläche von ca. 60 m<sup>2</sup>. Das Haus umfasst insgesamt lediglich vier Wohneinheiten, wodurch eine angenehme und ruhige Wohnatmosphäre gewährleistet ist.**

**Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen gut geschnittenen Flurbereich, von dem aus alle Räume zentral erreichbar sind. Ein integrierter Einbauschränk bietet hier praktischen Stauraum und sorgt für eine funktionale Nutzung des Eingangsbereichs.**

**Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der den Wohnraum sinnvoll erweitert und Platz für entspannte Stunden im Freien bietet. Die Einbauküche ist harmonisch in den Wohnbereich integriert und bereits im Kaufpreis enthalten.**

**Das Schlafzimmer ist gut geschnitten und bietet ausreichend Stellfläche für ein Bett sowie einen Kleiderschränk.**

**Das modernisierte Badezimmer präsentiert sich in zeitgemäßer Ausführung und verfügt über eine Badewanne mit Duscmöglichkeit.**

**In der Wohnung ist hochwertiger Laminatboden verlegt, der für ein wohnliches Ambiente sorgt. Die Beheizung erfolgt über eine eigene Gastherme, wodurch eine individuelle und unabhängige Regulierung der Wärmeversorgung möglich ist.**

**Dank ihres gepflegten Zustands und der attraktiven Größe bietet diese Wohnung ideale Voraussetzungen für ein komfortables Zuhause oder eine langfristig solide Kapitalanlage.**

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und präsentieren Ihnen die Wohnungseinheit gerne persönlich im Rahmen eines individuellen Besichtigungstermins.**

**Bitte berücksichtigen Sie das Besichtigungen nur ausschließlich nach Vorlage eines aktuellen Banknachweises möglich – hierfür bitten wir um Verständnis.**

**Número da propriedade: 25171232 - 66740 Saarlouis**

## **Detalhes do equipamento**

**Eigene Gastherme aus dem Jahr 2021 mit individuell regulierbarer Wärmeversorgung**

**Dreifach verglaste Fenster aus dem Jahr 2021**

**Funktionaler Flurbereich mit integriertem Einbauschränk und praktischem Stauraum**

**Modernisiertes Badezimmer mit Badewanne und integrierter Duscmöglichkeit**

**Hochwertige Einbauküche, harmonisch in den Wohnbereich integriert**

**Balkon mit Zugang vom Wohn- und Essbereich**

**Parkettboden in den Wohnräumen**

**Zugeordneter Abstellraum im Dachgeschoss**

**Número da propriedade: 25171232 - 66740 Saarlouis**

## **Tudo sobre a localização**

Saarlouis ist eine bedeutende Stadt im Saarland mit rund 37.900 Einwohnern und fungiert als regionales Verwaltungszentrum in der grenznahen SaarLorLux-Euroregion. Die hervorragende Lage zu den wirtschaftsstarken Nachbarregionen Frankreich und Luxemburg schafft ideale Voraussetzungen für nachhaltige Wertsteigerungen. Die stabile Bevölkerungsstruktur mit einem hohen Anteil an Erwachsenen und Senioren sowie die vielfältige Demografie sichern eine solide Nachfrage am Immobilienmarkt und bieten eine attraktive Investitionsumgebung.

Die Infrastruktur vor Ort überzeugt durch ausgezeichnete Anbindungen: Mehrere Bushaltestellen wie „Roden Rheinstraße“ sind in etwa 3 Minuten zu Fuß erreichbar, der Saarlouis Hauptbahnhof in rund 19 Minuten, zudem sind verschiedene Autobahnanschlüsse in unmittelbarer Nähe verfügbar, was eine optimale Erreichbarkeit mit dem Pkw garantiert.

Das Freizeitangebot umfasst Parks wie den Volksgarten Roden sowie Fitnessstudios, die fußläufig erreichbar sind. Ergänzt wird dies durch eine große Auswahl an Restaurants, Bars und Cafés, die das urbane Lebensgefühl bereichern und eine hohe Lebensqualität bieten.

Für Investoren besonders wichtig ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen: Kindertagesstätten, Grundschulen sowie berufsbildende Schulen und Volkshochschulen sind alle in 7 bis 30 Minuten zu Fuß erreichbar. Dies unterstützt eine nachhaltige Mietnachfrage, besonders durch Familien und junge Berufstätige. Zusätzlich sorgt die gute Versorgung mit medizinischen Einrichtungen wie Arztpraxen, Apotheken und Krankenhäusern für eine verlässliche Gesundheitsversorgung.

Insgesamt bietet Saarlouis mit seiner strategischen Lage, der hervorragenden Infrastruktur und dem vielfältigen Angebot an Freizeit, Bildung und Gesundheit ein äußerst attraktives Umfeld für nachhaltige Immobilieninvestitionen. Die Kombination aus regionaler Bedeutung und urbaner Lebensqualität macht diesen Standort zu einer zukunftsicheren Wahl für anspruchsvolle Investoren.

**Número da propriedade: 25171232 - 66740 Saarlouis**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 25171232 - 66740 Saarlouis**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Marie-Louise Frank**

---

**Großer Markt 4, 66740 Saarlouis**

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

**E-Mail: saarlouis@von-poll.com**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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