

Schwalbach

# \*RESERVIERT\* Attraktive Eigentumswohnung im Erdgeschoss

*Número da propriedade: 26171247*



**PREÇO DE COMPRA: 169.000 EUR • ÁREA: ca. 80 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

**Número da propriedade: 26171247 - 66773 Schwalbach**

- 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: 26171247 - 66773 Schwalbach

## Numa vista geral

Número da propriedade	26171247	Preço de compra	169.000 EUR
Área	ca. 80 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Móveis	Terraço, Cozinha embutida
Quartos	2		
Casas de banho	1		
Ano de construção	1996		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 26171247 - 66773 Schwalbach

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	04.07.2028	Consumo final de energia	102.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Aquecimento	Gás	Classificação energética	D
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1996

Número da propriedade: 26171247 - 66773 Schwalbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26171247 - 66773 Schwalbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26171247 - 66773 Schwalbach

## O imóvel



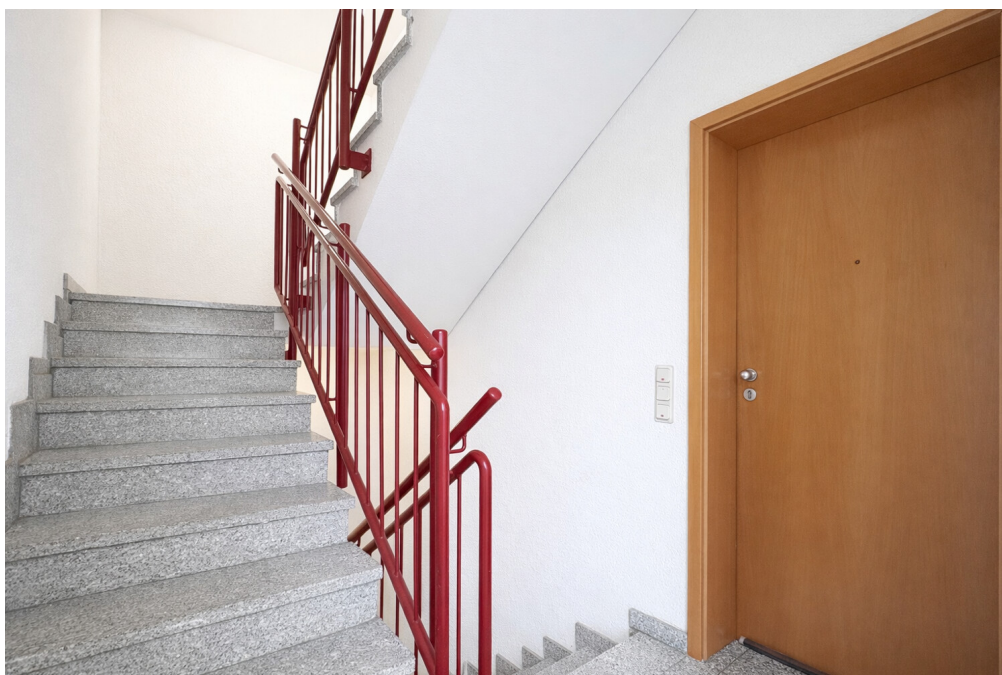
Número da propriedade: 26171247 - 66773 Schwalbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26171247 - 66773 Schwalbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26171247 - 66773 Schwalbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26171247 - 66773 Schwalbach

## 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)



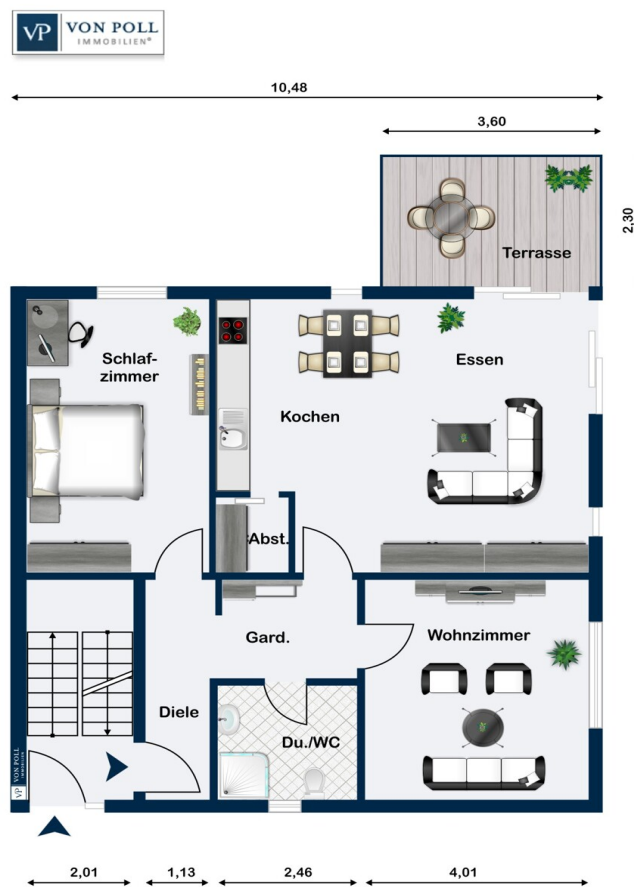
Finanzierung  
berechnen





Número da propriedade: 26171247 - 66773 Schwalbach

## 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: 26171247 - 66773 Schwalbach**

## Uma primeira impressão

Diese gepflegte Eigentumswohnung befindet sich mit ca. 80 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss eines ansprechenden Mehrfamilienhauses in ruhiger Wohnlage von Schwalbach. Die Architektur des Hauses ist zeitlos gestaltet und fügt sich harmonisch in das gewachsene Wohnumfeld ein.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente. Sie umfasst zwei gut geschnittene Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche sowie einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit offen integrierter Küche. Bodentiefe Fensterelemente sorgen für eine helle, freundliche Belichtung und ermöglichen den direkten Zugang zur Terrasse, die den Wohnraum ins Freie erweitert und eine geschützte Außenfläche bietet.

Eine einladende Diele verbindet sämtliche Räume auf funktionale Weise. Ein separater Abstellraum in unmittelbarer Nähe zur Küche sorgt für zusätzlichen Stauraum und unterstreicht die Alltagstauglichkeit der Wohnung.

Zur Einheit gehören ein eigener Stellplatz sowie eine Garage, wodurch eine komfortable Parksituation gewährleistet ist. Ergänzend stehen eine separate Kellerbox sowie eine gemeinschaftlich nutzbare Waschküche zur Verfügung.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und eignet sich sowohl als nachhaltige Kapitalanlage als auch perspektivisch zur Eigennutzung.

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: 26171247 - 66773 Schwalbach**

## Detalhes do equipamento

Ein Schlafzimmer

Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offen integrierter Einbauküche

Terrasse mit direktem Zugang vom Wohnbereich

Bodentiefe Fensterelemente mit 2-fach-Verglasung

Badezimmer mit Dusche

Separater Abstellraum in unmittelbarer Nähe zur Küche

Laminatboden in den Wohn- und Schlafräumen

Fliesenbelag im Badezimmer

Eigener Stellplatz

Separate Garage

Separate Kellerbox

Gemeinschaftlich nutzbarer Waschraum

**Número da propriedade: 26171247 - 66773 Schwalbach**

## Tudo sobre a localização

Schwalbach im Saarlouis-Kreis besticht durch seine ruhige und beständige Atmosphäre, die ein sicheres und harmonisches Lebensumfeld bietet. Die Gemeinde mit rund 18.070 Einwohnern überzeugt durch eine solide Infrastruktur und eine angenehme Größe. Die Nähe zu wichtigen Autobahnen und regionalen Zentren gewährleistet eine gute Erreichbarkeit, während die ruhige Lage für ein entspanntes und naturnahes Wohnen sorgt.

Bildungseinrichtungen, wie die Grundschule Schwalbach-Kirchbergschule, die Kirchbergschule und der Kindergarten Griesborn, sind fußläufig erreichbar. Für weitere Bildungsangebote stehen die Gemeinschaftsschule Schwalbach – Johannes-Gutenberg-Schule sowie die Albero Schule in kurzer Distanz bereit.

Freizeitmöglichkeiten wie Spielplätze, Parks, die Jahnsporthalle und der Gemeindesaalbau bieten vielfältige Angebote. Cafés und Restaurants, darunter das „Redoute“ und das „Restaurant im Saalbau“, bereichern das soziale Leben. Apotheken und medizinische Praxen wie die Vier-Winde-Apotheke gewährleisten eine gute Versorgung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Bushaltestellen in nur wenigen Minuten Fußweg, etwa „Griesborn Hülzweiler Weg“ und „Griesborn Post“, ermöglicht eine stressfreie Mobilität.

Schwalbach präsentiert sich als ein Ort, an dem Lebensqualität und Gemeinschaft harmonisch zusammenfinden – ein idealer Lebensmittelpunkt.

**Número da propriedade: 26171247 - 66773 Schwalbach**

## 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: 26171247 - 66773 Schwalbach**

## 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)