Saarlouis

Ein Ort zum Zusammenleben: Raum für Familien und Mehrgenerationen

Objektnummer: 24171196VP

WOHNFLÄCHE: ca. 290 m^2 • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 975 m^2

Objektnummer: 24171196VP - 66740 Saarlouis

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24171196VP - 66740 Saarlouis

Auf einen Blick

Objektnummer	24171196VP
Wohnfläche	ca. 290 m²
Zimmer	11
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1969
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24171196VP - 66740 Saarlouis

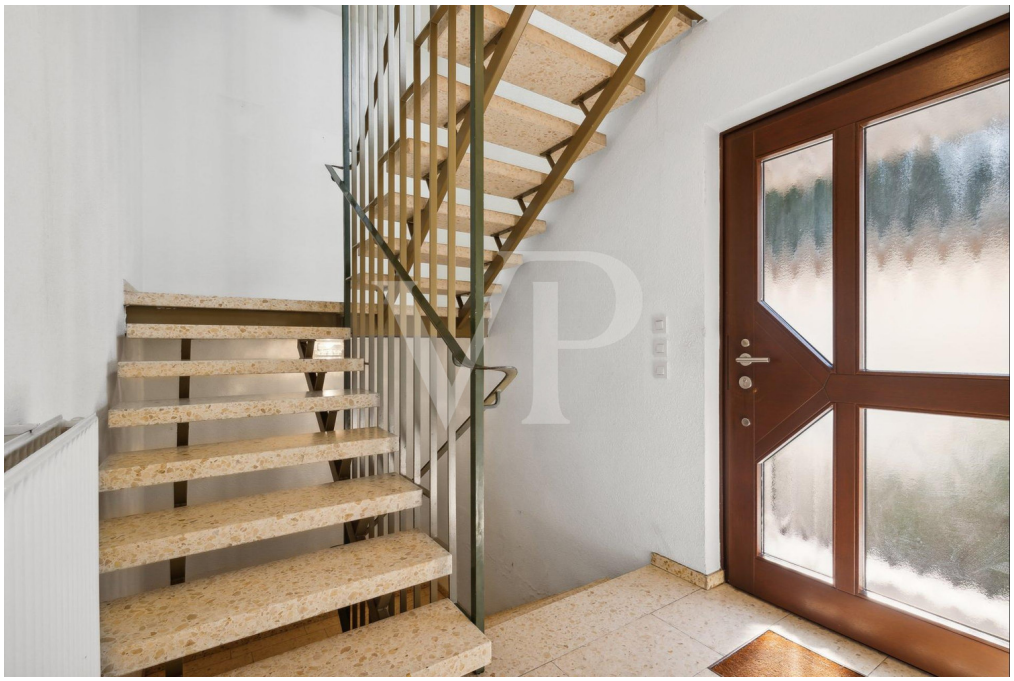
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	07.06.2034
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	173.34 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 24171196VP - 66740 Saarlouis

Die Immobilie



Objektnummer: 24171196VP - 66740 Saarlouis

Die Immobilie

Objektnummer: 24171196VP - 66740 Saarlouis

Die Immobilie

Objektnummer: 24171196VP - 66740 Saarlouis

Die Immobilie

Objektnummer: 24171196VP - 66740 Saarlouis

Die Immobilie

Objektnummer: 24171196VP - 66740 Saarlouis

Die Immobilie

Objektnummer: 24171196VP - 66740 Saarlouis

Die Immobilie

Objektnummer: 24171196VP - 66740 Saarlouis

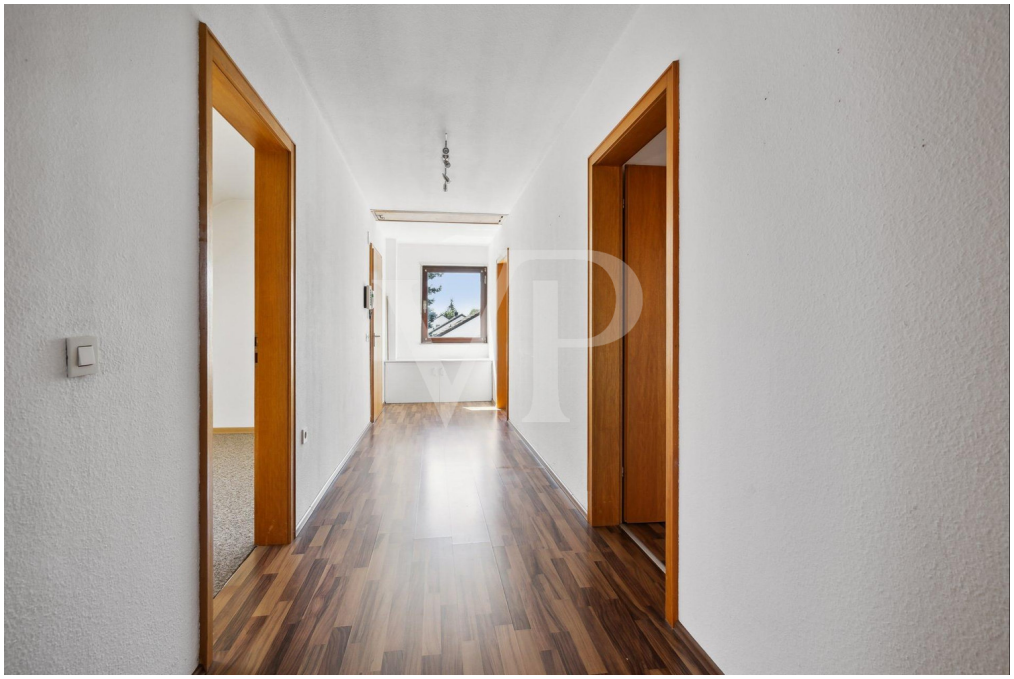
Die Immobilie

Objektnummer: 24171196VP - 66740 Saarlouis

Die Immobilie

Objektnummer: 24171196VP - 66740 Saarlouis

Die Immobilie



Objektnummer: 24171196VP - 66740 Saarlouis

Die Immobilie

Objektnummer: 24171196VP - 66740 Saarlouis

Die Immobilie

Objektnummer: 24171196VP - 66740 Saarlouis

Die Immobilie

Objektnummer: 24171196VP - 66740 Saarlouis

Die Immobilie

Objektnummer: 24171196VP - 66740 Saarlouis

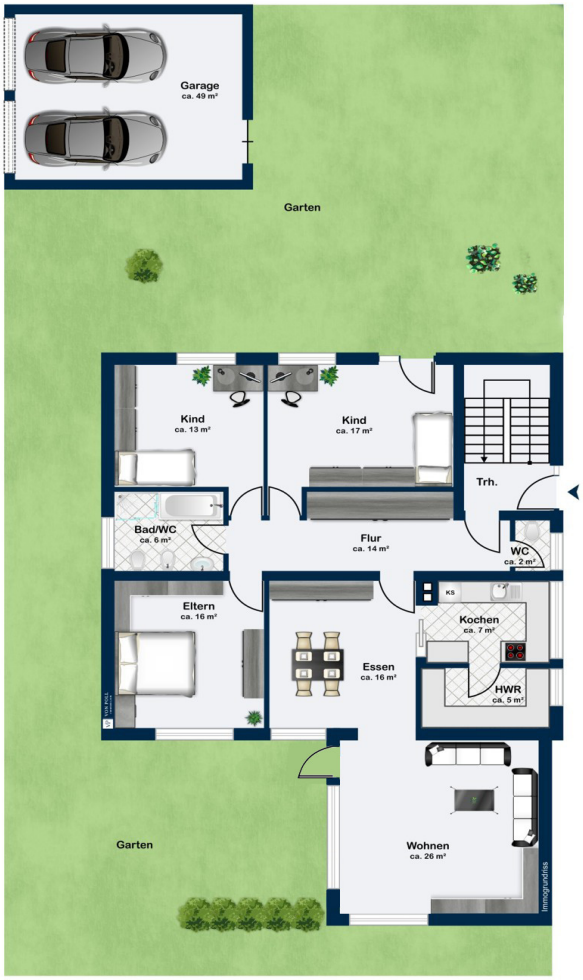
Die Immobilie

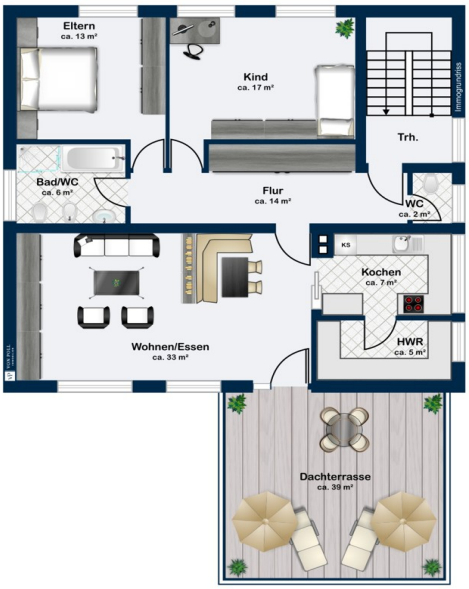
Objektnummer: 24171196VP - 66740 Saarlouis

Die Immobilie

Objektnummer: 24171196VP - 66740 Saarlouis

Grundrisse




Eltern
ca. 13 m²
Kind
ca. 17 m²
Trh.
Bad/WC
ca. 6 m²
Flur
ca. 14 m²
WC
ca. 2 m²
KS
Kochen
ca. 7 m²
HWR
ca. 5 m²
Wohnen/Essen
ca. 33 m²
Dachterrasse
ca. 39 m²

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24171196VP - 66740 Saarlouis

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1969 bietet neben zwei vollwertigen Wohneinheiten zusätzlich eine ausgebaute, abgeschlossene Wohnung im Dachgeschoss. Auf einem ca. 975 m² großen Eckgrundstück in einer der gefragtesten Wohnlagen von Saarlouis gelegen, eignet sich die Immobilie ideal für das Zusammenleben von drei Generationen – mit viel Platz und ausreichend Privatsphäre für alle.

Mit einer Gesamtwohnfläche von etwa 290 m² auf drei abgeschlossenen Ebenen bietet dieses Haus viel Platz und Flexibilität.

Die solide Bausubstanz mit Stahlbetondecken und die moderne Fernwärmeheizung sorgen für ein angenehmes Raumklima.

Alle drei Wohnungen stellen abgeschlossene Wohneinheiten dar. Für eine vollständige Unabhängigkeit müsste lediglich die Trennung der Versorgungsleitungen für Wasser und Heizung erfolgen. Zudem wäre eine Nutzungsänderung für die Dachgeschosswohnung erforderlich, wenn nicht privatgenutzt, um eine offizielle Vermietung zu ermöglichen. Derzeit sind lediglich das Erdgeschoss und das Obergeschoss mit separaten Stromzählern ausgestattet.

Im Erdgeschoss erstrecken sich ca. 120 m² Wohnfläche mit einem lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich und einem modernisierten Bodenbelag, sowie einer Küche mit angrenzendem großzügigen Speiseraum, einem Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmern sowie ein Gäste WC. Das Tageslichtbad ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet. Vom Wohnzimmer aus hat man Zugang zum Garten, ebenso von einem der Schlafzimmer.

Das Obergeschoss bietet auf ca. 90 m² ebenfalls einen großen Wohn- und Essbereich, eine separate Küche, ein Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Gäste WC und einen großzügigen südlichen Balkon, welcher im Jahre 2023 neu abgedichtet wurde.

Das helle Dachgeschoss erstreckt sich auf ca. 75 m² und verfügt, wie auch das Erd- und Obergeschoss, über eine geräumige Küche, einem Tageslichtbad mit Dusche, zwei Schlafzimmer sowie ein helles Wohnzimmer.

Der großzügige Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein, während die Garagen mit elektrischen Toren Platz für zwei Autos bieten. Zudem besteht die Möglichkeit, die Garagen für Vermietungszwecke zu erweitern.

Das Kellergeschoss umfasst neben einem WC-Raum auch zwei Kellerräumen, einen möglichen Hobbyraum, eine Waschküche sowie einen Heizungsraum, was zusätzliche Nutzfläche und Funktionalität bietet.

Dieses Zwei-bis Dreifamilienhaus vereint Wohnkomfort, Funktionalität und eine begeehrten Lage. Es bietet Familien und Investoren eine hervorragende Möglichkeit, in eine Immobilie mit großem Potenzial zu investieren.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses einzigartigen Hauses und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Wir freuen uns auf Sie

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur gegen Vorlage eines Banknachweises in dieser Immobilie Besichtigungen durchführen können.

Objektnummer: 24171196VP - 66740 Saarlouis

Ausstattung und Details

- 2023 neu abgedichteter Balkon
- Zwei Garagenstellplätze mit elektrischem Tor
- Zwei Außenstellplätze
- Marmor, Fliesen, PVC, Parkett, Teppichboden

Objektnummer: 24171196VP - 66740 Saarlouis

Alles zum Standort

Saarlouis ist eine Stadt mit Geschichte. Sie geht auf die durch den französischen Baumeister Sébastien Le Prestre de Vauban ab 1680 gebaute Festung zurück. Von den historischen Festungsbauten zeugen noch einige Überreste im Stadtbild.

Mit rund 35.000 Einwohnern zählt Saarlouis zu den großen Gemeinden im Saarland. Wirtschaftlich gesehen ist Saarlouis ein interressanter Handelsplatz, der auch Kunden aus Frankreich anzieht.

Das gepflegte Dreifamilienhaus steht in einem bevorzugten Wohngebiet von Saarlouis. Die Nähe an Saarlouis City und an der Autobahn ist ein großes Plus für die Familie. Alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf lassen sich bequem zu Fuß erreichen. Für Kinder gibt es fußläufig neben Kindergärten alle Schulen von Grundschule bis Gymnasium.

Die BAB's 8 und 620 liegen wenige Fahrminuten entfernt. Die Anbindung an die französischen Autobahnen ist ebenfalls einfach erreichbar. Luxemburg liegt 45 km entfernt.

Objektnummer: 24171196VP - 66740 Saarlouis

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.6.2034.
Endenergiebedarf beträgt 173.34 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Objektnummer: 24171196VP - 66740 Saarlouis

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marie-Louise Frank

Großer Markt 4, 66740 Saarlouis
Tel.: +49 6831 - 98 63 23 0
E-Mail: saarlouis@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com