

Saarlouis / Roden

# Moderne Wohnung mit großzügigem Außenbereich und Pavillon für gewerbliche Nutzung

????????? ??????????: 24171180vp



???? ??????: 198.000 EUR • ??????????: ca. 122 m<sup>2</sup> • ??????: 3

??????? ???????: 24171180vp - 66740 Saarlouis / Roden

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 24171180vp - 66740 Saarlouis / Roden

?? ??? ??????

|                    |                 |            |                       |
|--------------------|-----------------|------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 24171180vp      | ???? ????? | 198.000 EUR           |
| ????????           | ca. 122 m²      | ????????   | ??????                |
| ????????           | 3               | ????????   | Käuferprovision       |
| ?????????? ??      | 2               |            | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ????????           |                 |            | MwSt.) des            |
| ????????           | 1               |            | beurkundeten          |
| ???? ?????????     | 1954            | ??????     | ???????,              |
| ????? ?????????    | 2 x ?????????   |            | ??????????????        |
|                    | ????? ????????? |            | ??????                |

??????? ???????: 24171180vp - 66740 Saarlouis / Roden

????????????? ??????????

|                                                   |                                 |                                                                            |               |
|---------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                          | ????????? ???????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                            | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                 | ?????                           | ??????<br>?????????????<br>??????????                                      | 40.40 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>??????? ??? | 22.04.2034                      | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                  | A             |
| ????? ???????????                                 | ?????                           | ????? ???????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2010          |

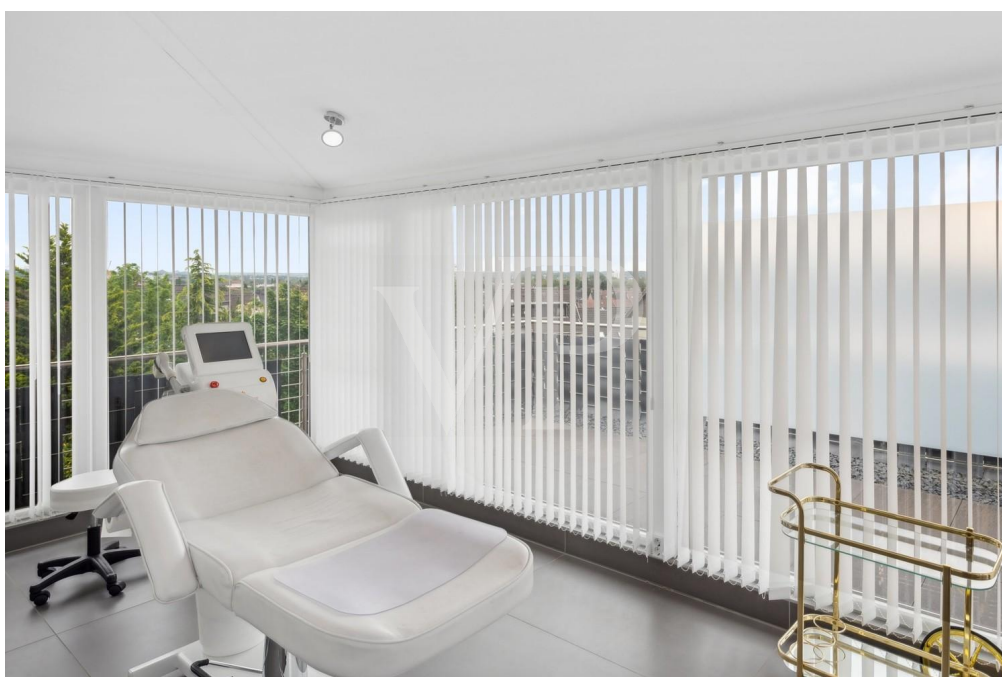
??????? ?????????: 24171180vp - 66740 Saarlouis / Roden

?? ????????



??????? ???????? : 24171180vp - 66740 Saarlouis / Roden

?? ????????



??????? ???????? : 24171180vp - 66740 Saarlouis / Roden

?? ????????



??????? ???????: 24171180vp - 66740 Saarlouis / Roden

?? ????????



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



??????? ?????????: 24171180vp - 66740 Saarlouis / Roden

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ???????, ??? ??  
???? ????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ?????????: 24171180vp - 66740 Saarlouis / Roden

## ??? ?????? ???????????

Diese charmante Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 122 m<sup>2</sup> bietet Ihnen viel Raum und Komfort in einem gut durchdachten Grundriss. Beim Eintreten gelangen Sie direkt in ein helles Zimmer, das sich ideal als Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lässt. Gleich daneben befindet sich ein modernes Tageslichtbad mit Dusche. Weiter führt Sie der Flur in ein weiteres gemütliches Schlafzimmer, das ebenfalls viel Tageslicht bietet und als ruhiger Rückzugsort dient. Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Hier haben Sie viel Platz für gemütliche Abende mit Familie und Freunden. Die angrenzende Küche ist praktisch und gut ausgestattet, mit direktem Zugang zur großen, geräumigen Terrasse. Diese lädt zum Entspannen und Genießen an warmen Tagen ein – ein echter Rückzugsort im Freien. Auf derselben Etage befindet sich ein Pavillon mit einer Größe von ca. 45 m<sup>2</sup>, der gewerblich genutzt werden könnte. Der Pavillon verfügt über ein eigenes, separates Bad mit Dusche und bietet somit zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Die Fenster wurden etwa im Jahr 2012 erneuert, und die Gasheizung stammt aus dem Jahr 2010. Außerdem verfügt die Wohnung über zwei Stellplätze. Überzeugen Sie sich selbst von dieser interessanten Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns!

??????? ???????: 24171180vp - 66740 Saarlouis / Roden

???????????????? ???? ?????????

- Zwei Stellplätze vor der Wohnung

??????? ???????: 24171180vp - 66740 Saarlouis / Roden

??? ??? ??? ??????????

Roden ist ein Stadtteil von Saarlouis im Saarland und liegt nördlich des Stadtzentrums von Saarlouis und erstreckt sich entlang des Ufers der Saar. Die Region ist von einer Mischung aus Wohngebieten, Gewerbegebieten und landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Während die Innenstadt von Saarlouis links der Saar liegt, befindet sich der Stadtteil Roden (ebenso wie die Stadtteile Fraulautern und Steinrausch) auf der rechten Saarseite. Roden grenzt im Nordwesten an die Eisen- und Stahlwerke der Nachbarstadt Dillingen/Saar. Die zentrale Lage im Rodener Ortskern bietet vor allem eine hervorragende Infrastruktur. Ärzte, Schulen, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten etc. sind in unmittelbarer Nähe zu erreichen. Die Verkehrsanbindung ist ideal. Busse verbinden zur Innenstadt und den umliegenden Gemeinden. Die Autobahn A8 ist mit wenigen Fahrminuten erreicht. Die B51, die heute noch durch Roden geführt ist, wird in Kürze durch eine neu gebaute Trasse um den Ortsteil herumgeführt werden. Zu guter Letzt befindet sich zwischen Roden und Fraulautern der Saarlouiser Bahnhof.

??????? ?????????: 24171180vp - 66740 Saarlouis / Roden

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 40.40 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

??????? ?????????: 24171180vp - 66740 Saarlouis / Roden

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Marie-Louise Frank

---

Großer Markt 4 Saarlouis  
E-Mail: saarlouis@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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