

Saarlouis

# Zweifamilienhaus in Toplage von Saarlouis

*Número da propriedade: 24171203VP*



PREÇO DE COMPRA: 498.000 EUR • ÁREA: ca. 200 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 512 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24171203VP - 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: 24171203VP - 66740 Saarlouis

## Numa vista geral

Número da propriedade	24171203VP	Preço de compra	498.000 EUR
Área	ca. 200 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2007
Quartos	10	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Móveis	Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Casas de banho	3		
Ano de construção	1957		
Tipo de estacionamento	6 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 24171203VP - 66740 Saarlouis

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	146.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	22.07.2032	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1957

Número da propriedade: 24171203VP - 66740 Saarlouis

## O imóvel



Número da propriedade: 24171203VP - 66740 Saarlouis

## O imóvel



Número da propriedade: 24171203VP - 66740 Saarlouis

## O imóvel



Número da propriedade: 24171203VP - 66740 Saarlouis

## O imóvel



Número da propriedade: 24171203VP - 66740 Saarlouis

## O imóvel



Número da propriedade: 24171203VP - 66740 Saarlouis

## O imóvel



Número da propriedade: 24171203VP - 66740 Saarlouis

## O imóvel



Número da propriedade: 24171203VP - 66740 Saarlouis

## O imóvel



Número da propriedade: 24171203VP - 66740 Saarlouis

## O imóvel



Número da propriedade: 24171203VP - 66740 Saarlouis

## O imóvel



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

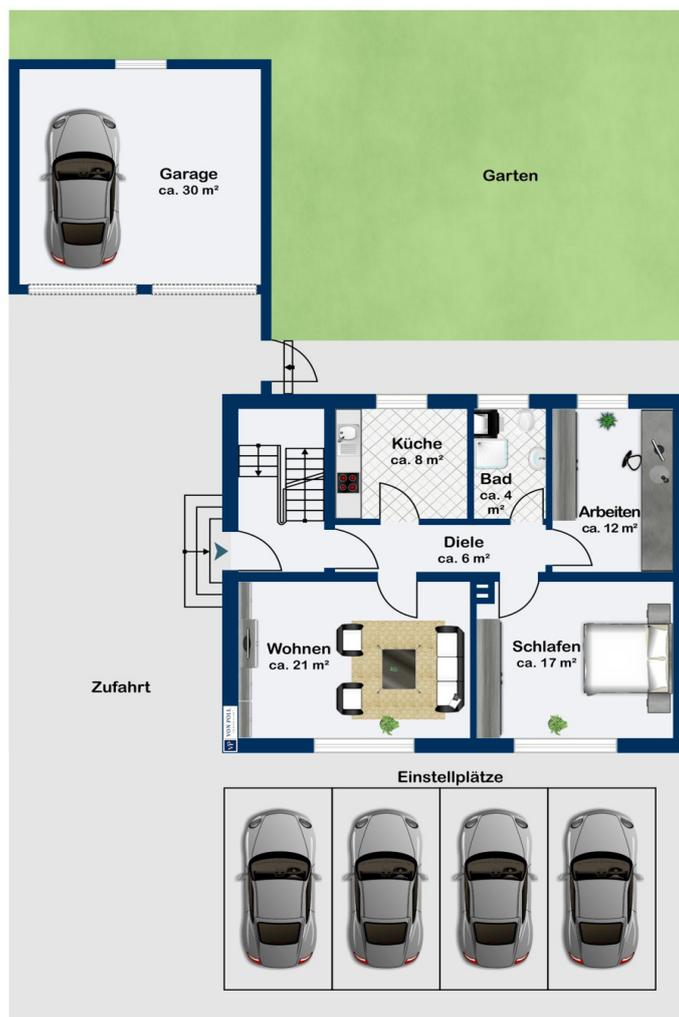
Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

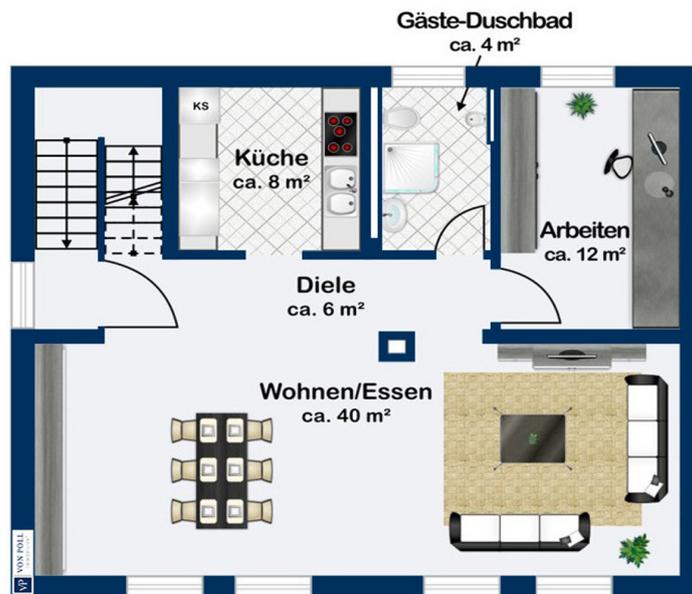
[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

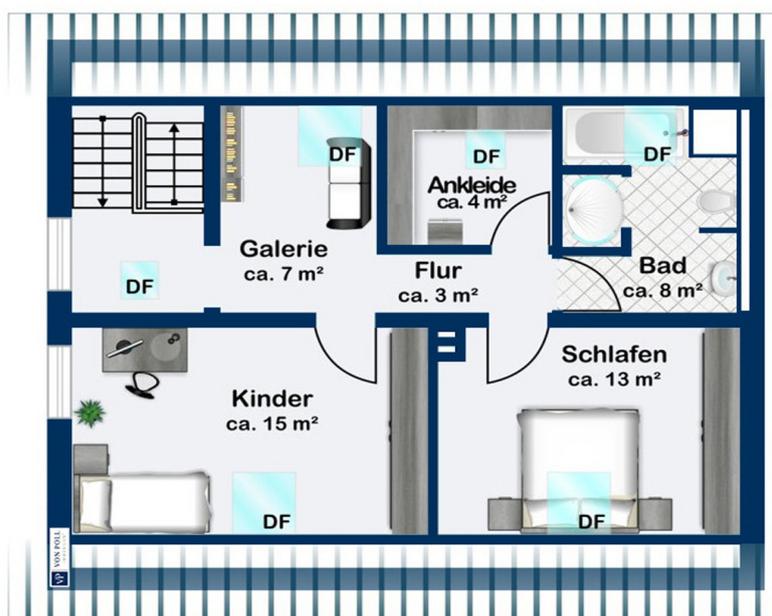


Número da propriedade: 24171203VP - 66740 Saarlouis

## 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: 24171203VP - 66740 Saarlouis

## Uma primeira impressão

Dieses stilvolle Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1957 wurde zwischen 2005 und 2007 umfassend saniert und architektonisch neu interpretiert. Auf rund 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 512 m<sup>2</sup> großen Grundstück eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als großzügiges Zuhause, für mehrere Generationen oder kombiniert mit einer teilgewerblichen Nutzung.

Die Immobilie ist voll unterkellert und umfasst drei Etagen mit derzeit zwei separaten Wohneinheiten. Eine Aufteilung in drei Einheiten ist ebenfalls möglich. Im Erdgeschoss befindet sich eine abgeschlossene Wohnung mit vier individuell geschnittenen Zimmern, die sich flexibel, auch für gewerbliche Zwecke, nutzen lässt.

Über das Treppenhaus gelangt man in die derzeit bewohnte Hauptwohnung, die sich über das Ober- und Dachgeschoss erstreckt. Dort empfängt Sie ein offener Wohn- und Essbereich mit Kaminofen sowie eine offene Einbauküche. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Arbeitszimmer und ein Gästebad mit Tageslicht und bodentiefer Dusche. Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit, an dem Küchenausgang einen Balkon anzubringen – die dafür vorgesehenen Betonfundamente sind bereits vorhanden.

Das ausgebaute Dachgeschoss überzeugt durch eine offene Galerie, ein Ankleidezimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche und Badewanne. Ein weiteres Zimmer steht ebenfalls zur Verfügung, sodass sich bei Bedarf eine eigenständige Wohneinheit schaffen lässt.

Im Untergeschoss sind neben dem Heiz- und Waschraum weitere Nutzflächen vorhanden. Von hier aus gelangt man direkt in den gepflegten Garten, der mit einer gemütlichen Sitz- und Grillecke sowie einem Blumen- und Kräuterbeet zum Entspannen und Gärtnern einlädt.

Für den Fuhrpark stehen zwei direkt nebeneinanderliegende Garagen zur Verfügung, die Platz für zwei Fahrzeuge bieten. Zudem befinden sich vier bis sechs weitere Außenstellplätze.

Eine Besichtigung ist nach Terminvereinbarung und Vorlage eines Banknachweises möglich.

Número da propriedade: 24171203VP - 66740 Saarlouis

## Detalhes do equipamento

UMFASSENDE SANIERUNG UND ARCHITEKTONISCHE UMGESTALTUNG IN 2007

- Dachdämmung in 2007, Eindeckung aus Baujahr
- Drei Heizoptionen - Holz- Gas- und Fernwärme
- Größtenteils Erneuerung der Fenster
- Sämtliche Leitungssysteme erneuert
- 42 Deckenspots - teilweise dimmbar
- Code-basiertes ABUS-Seccor-Türschlosssystem
- Bäder im Ober- und Dachgeschoss mit V&B Fliesen
- Offene Einbauküche mit hochwertigen Miele-Geräten und einem leistungsstarken Fünf-Flammen-Gasherd von Küppersbusch
- 1Gbit/s-Netzwerk
- Glasfaservorbereitung abgeschlossen
- Betonfundamente für die Balkoninstallation vorhanden
- Liebevoller Gartenanlage mit Kräuterbeet
- Zwei Einzelgaragen nebeneinander mit Platz für zwei Fahrzeuge
- Vier bis sechs zusätzliche Außenstellplätze

Número da propriedade: 24171203VP - 66740 Saarlouis

## Tudo sobre a localização

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 interessanter Handelsplatz, der auch Kunden aus Frankreich anzieht.

Die attraktive Doppelhaushälfte 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.

Número da propriedade: 24171203VP - 66740 Saarlouis

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.7.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 146.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 24171203VP - 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)