Saarlouis

Modernes Wohnen in gefragter Lage - Doppelhaushälfte in Saarlouis

Objektnummer: 24171203V

KAUFPREIS: 529.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 200 m² • **ZIMMER:** 10 • **GRUNDSTÜCK:** 512 m²

Objektnummer: 24171203V - 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: 24171203V - 66740 Saarlouis

Auf einen Blick

Objektnummer	24171203V
Wohnfläche	ca. 200 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1957
Stellplatz	6 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	529.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2007
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24171203V - 66740 Saarlouis

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	22.07.2032
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	146.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1957

Objektnummer: 24171203V - 66740 Saarlouis

Die Immobilie

Objektnummer: 24171203V - 66740 Saarlouis

Die Immobilie

Objektnummer: 24171203V - 66740 Saarlouis

Die Immobilie

Objektnummer: 24171203V - 66740 Saarlouis

Die Immobilie

Objektnummer: 24171203V - 66740 Saarlouis

Die Immobilie

Objektnummer: 24171203V - 66740 Saarlouis

Die Immobilie

Objektnummer: 24171203V - 66740 Saarlouis

Die Immobilie

Objektnummer: 24171203V - 66740 Saarlouis

Die Immobilie

Objektnummer: 24171203V - 66740 Saarlouis

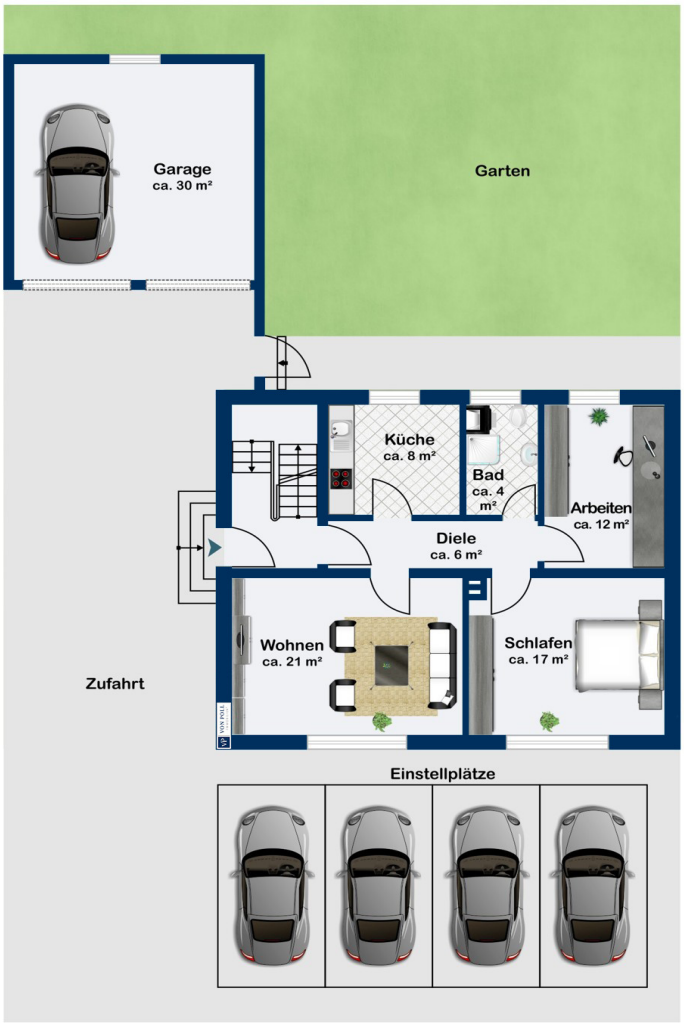
Die Immobilie

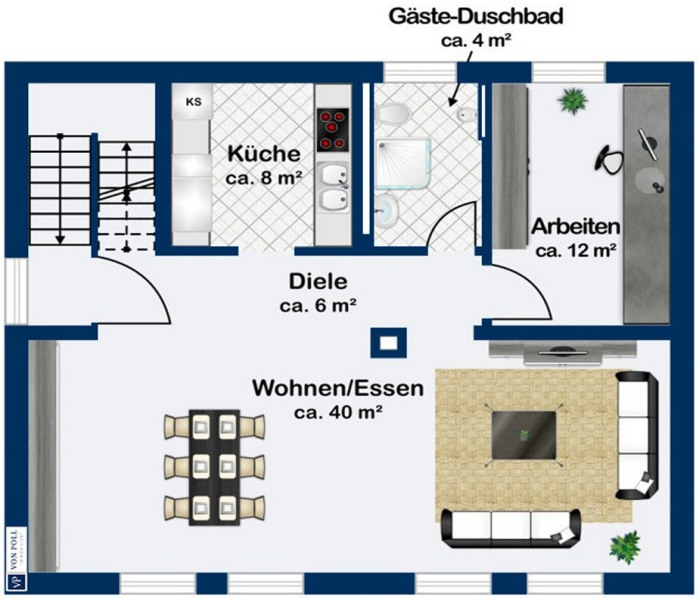
Objektnummer: 24171203V - 66740 Saarlouis

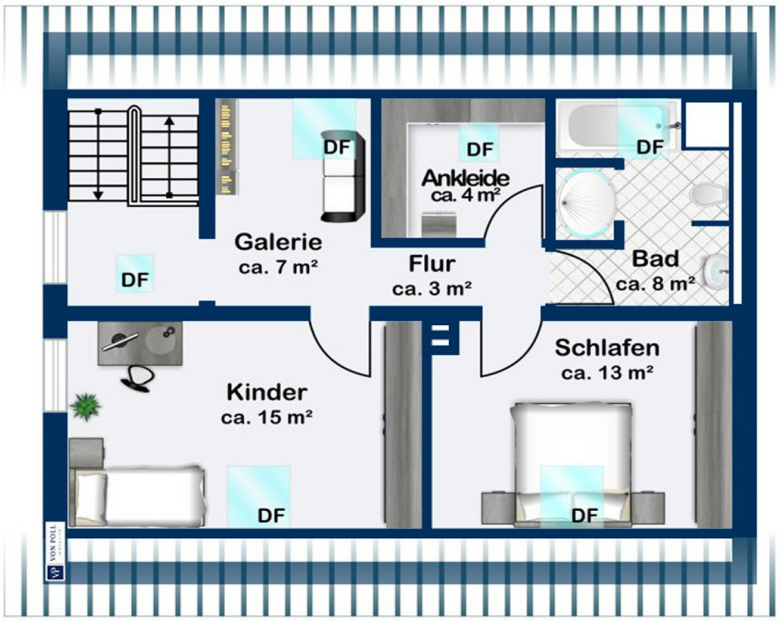
Die Immobilie

Objektnummer: 24171203V - 66740 Saarlouis

Grundrisse




Gäste-Duschbad
ca. 4 m²
KS
Küche
ca. 8 m²
Arbeiten
ca. 12 m²
Diele
ca. 6 m²
Wohnen/Essen
ca. 40 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: 24171203V - 66740 Saarlouis

Ein erster Eindruck

Diese attraktive Doppelhaushälfte von 1957 wurde 2005–2007 umfassend saniert und architektonisch umgestaltet und bietet auf ca. 200 m² Wohnfläche und einem ca. 512 m² großen Grundstück vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Die voll unterkellerte Immobilie umfasst drei Etagen mit zwei Wohneinheiten, die bei Bedarf in drei Einheiten umgebaut werden können.

Im Erdgeschoss befindet sich eine abgeschlossene Wohneinheit mit vier individuell gestalteten Zimmern, die sich auch ideal für gewerbliche Zwecke nutzen lässt.

Vom Treppenhaus gelangen Sie in den derzeit genutzten Wohnraum, der sich über Ober- und Dachgeschoss erstreckt. Hier erwarten Sie ein offener Wohn- und Essbereich mit Kaminofen, eine offene Einbauküche, ein Arbeitszimmer und ein Gästebad mit Tageslicht und bodentiefer Dusche.

Hervorzuheben ist die Möglichkeit, einen Balkon an der Küche anzubringen – die dafür vorgesehenen Betonfundamente sind bereits vorhanden.

Das ausgebaute Dachgeschoss besticht durch eine offene Galerie, ein Ankleidezimmer, ein Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche und Badewanne sowie ein weiteres Zimmer. Zudem besteht die Option, hier eine eigenständige Wohneinheit zu errichten.

Im Untergeschoss stehen ein Heiz- und Waschraum sowie weitere Nutzflächen zur Verfügung. Von hier aus gelangen Sie direkt in den liebevoll gepflegten Garten, der mit einer gemütlichen Sitz- und Grillecke für entspannte, private Momente sowie einem Blumen- und Kräuterbeet zum Gärtnern, einlädt.

Abschließend bieten zwei direkt nebeneinanderliegende Garagen ausreichend Platz für zwei große Fahrzeuge. Darüber hinaus stehen vor dem Haus noch vier bis sechs weitere Stellplätze zur Verfügung.

Die Immobilie steht Ihnen ab dem 01.07.2025 zur Verfügung und bietet somit genügend Zeit, die Räumlichkeiten nach Ihren eigenen Wünschen zu gestalten.

Eine Besichtigung ist nach Terminvereinbarung und Vorlage eines Banknachweises

möglich.

Objektnummer: 24171203V - 66740 Saarlouis

Ausstattung und Details

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
- Liebevolle Gartenanlage mit Kräuterbeet
- Zwei Einzelgaragen nebeneinander mit Platz für zwei Fahrzeuge
- Vier bis sechs zusätzliche Außenstellplätze

Objektnummer: 24171203V - 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.

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.

Objektnummer: 24171203V - 66740 Saarlouis

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.7.2032.
Endenergiebedarf beträgt 146.60 kwh/(m²*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.

Objektnummer: 24171203V - 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