

Saarlouis

# Saarlouis: Ein- bis Zweifamilienhaus in zentraler Lage

Objektnummer: 23171167



KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 171 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23171167 - 66740 Saarlouis

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

Objektnummer: 23171167 - 66740 Saarlouis

## Auf einen Blick

Objektnummer	23171167	Kaufpreis	279.000 EUR
Wohnfläche	ca. 170 m <sup>2</sup>	Haustyp	Zweifamilienhaus
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Einbauküche
Badezimmer	2		
Baujahr	1948		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 23171167 - 66740 Saarlouis

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	135.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.11.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 23171167 - 66740 Saarlouis

## Die Immobilie



Objektnummer: 23171167 - 66740 Saarlouis

## Die Immobilie



Objektnummer: 23171167 - 66740 Saarlouis

## Die Immobilie





Objektnummer: 23171167 - 66740 Saarlouis

## Die Immobilie



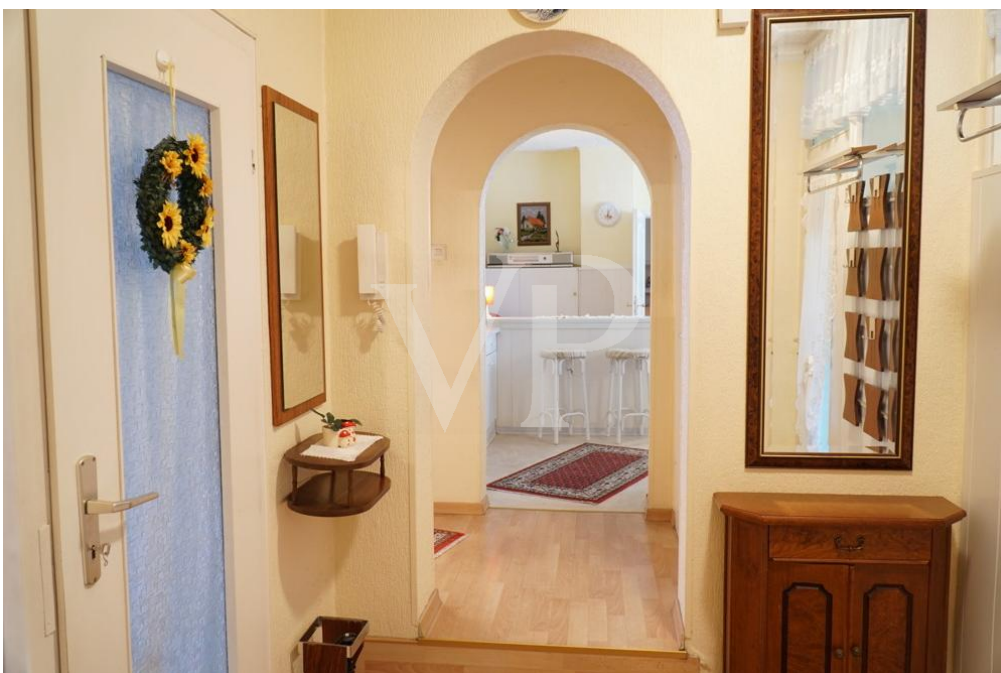
Objektnummer: 23171167 - 66740 Saarlouis

## Die Immobilie



Objektnummer: 23171167 - 66740 Saarlouis

## Die Immobilie





Objektnummer: 23171167 - 66740 Saarlouis

## Die Immobilie



Objektnummer: 23171167 - 66740 Saarlouis

## Die Immobilie





Objektnummer: 23171167 - 66740 Saarlouis

## Die Immobilie



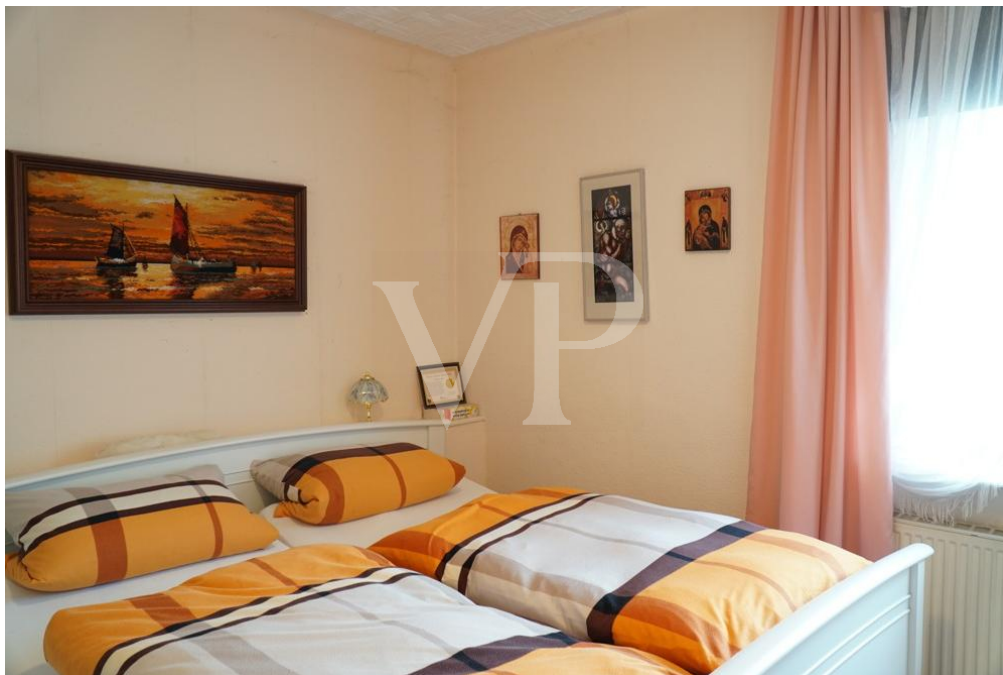
Objektnummer: 23171167 - 66740 Saarlouis

## Die Immobilie



Objektnummer: 23171167 - 66740 Saarlouis

## Die Immobilie





Objektnummer: 23171167 - 66740 Saarlouis

## Die Immobilie



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

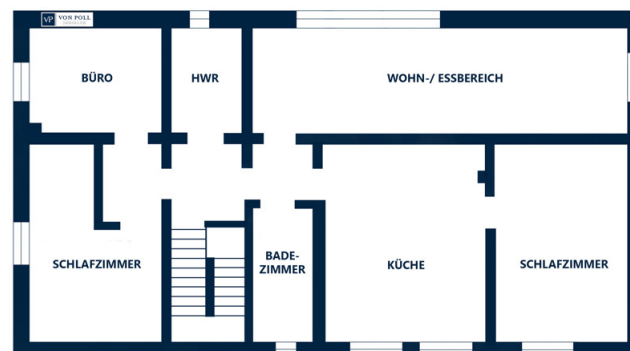
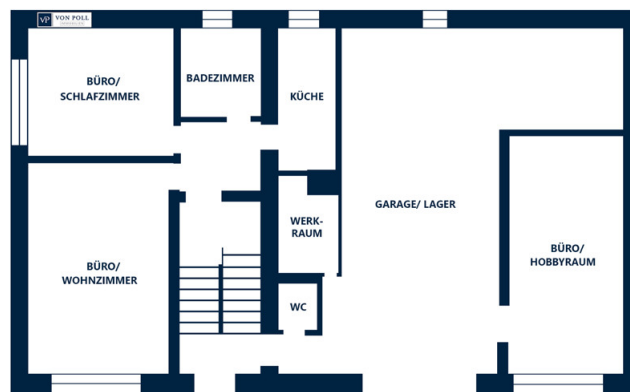
Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Objektnummer: 23171167 - 66740 Saarlouis

## Grundrisse



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: 23171167 - 66740 Saarlouis**

## Ein erster Eindruck

Ideale Stadtwohnung: Freistehendes Ein- bis Zweifamilienhaus in begehrter Saarlouis-Lage. Bei dieser angebotenen Immobilie handelt sich um ein freistehendes 1-2 Familienhaus mit massivem Mauerwerk auf einem ca. 171 m<sup>2</sup> großen Grundstück, mit insgesamt ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Objekt eignet sich ideal für beispielsweise Mehrgenerationenwohnen, eine kombinierte Wohn- und Arbeitsnutzung oder als großzügiges Einfamilienhaus. Im Jahr 2005 wurden die Fenster erneuert, und 1975 erhielt das Dach eine Modernisierung. Die Erdgeschosswohnung (ca. 50 m<sup>2</sup>) umfasst eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer und gewährt Zugang zur geräumigen Garage. Diese bietet nicht nur Stellplätze für Fahrzeuge, sondern auch Lagermöglichkeiten, einen zusätzlichen Werkraum und einen Raum für Büronutzung. Im separat abgetrennten Obergeschoss (ca. 120 m<sup>2</sup>) befinden sich ein weiteres Badezimmer, ein großzügiger Hauswirtschaftsraum mit bodengleicher Dusche, eine geräumige Küche, zwei Schlafzimmer, ein Büro und ein lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich. Das Büro kann flexibel als Schlafzimmer genutzt werden. Die Immobilie, ohne Garten oder Balkon, zeichnet sich durch ihre zentrale Lage in der Nähe des Stadtparks und der Vaubaninsel aus. Perfekt für Stadtliebhaber mit einem Faible für Natur. Die Ausstattung und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen dieses Haus zu einer attraktiven Option. Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin, um Ihnen alle Details vor Ort zu präsentieren.

Objektnummer: 23171167 - 66740 Saarlouis

## Alles zum Standort

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer erstklassigen Randlage der Saarlouiser Innenstadt. Die zentrale Lage ermöglicht es Ihnen, alle Annehmlichkeiten der Stadt bequem zu Fuß zu erreichen, einschließlich Einkaufszentren, Restaurants, Cafés und Parks. Die Stadt Saarlouis selbst ist aufgrund ihrer zentralen Lage und guten Verkehrsanbindung ein attraktiver Standort für Geschäftsreisende, Touristen und Einwohner des Saarlandes. Die Autobahn A8 verläuft direkt durch die Stadt und bietet eine schnelle Anbindung an andere Städte im Saarland sowie darüber hinaus. Die Bundesstraße B51, die Saarlouis mit der französischen Grenze und der Stadt Trier verbindet, bietet zusätzliche Flexibilität und Mobilität. Die Umgebung von Saarlouis bietet viele interessante Sehenswürdigkeiten und Ausflugsziele, wie den Naturpark Saar-Hunsrück, die Völklinger Hütte und die Festungsanlagen von Vauban in Luxemburg. All diese Faktoren machen die Lage des Grundstücks zu einer einmaligen Gelegenheit für alle, die den Traum eines Eigenheims in einer exzellenten Innenstadtlage verwirklichen möchten.

Objektnummer: 23171167 - 66740 Saarlouis

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.11.2033. Endenergieverbrauch beträgt 135.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. 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: 23171167 - 66740 Saarlouis

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marie-Louise Frank

---

Großer Markt 4 Saarlouis  
E-Mail: [saarlouis@von-poll.com](mailto:saarlouis@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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