

Saarlouis

**\*reserviert\*** Elegante Split-Level-Architektur in  
erstklassiger Lage

Objektnummer: 24171171



KAUFPREIS: 529.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 450 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24171171 - 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: 24171171 - 66740 Saarlouis

## Auf einen Blick

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Objektnummer  | 24171171                  |
| Wohnfläche    | ca. 155 m <sup>2</sup>    |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung         |
| Zimmer        | 4                         |
| Schlafzimmer  | 3                         |
| Badezimmer    | 2                         |
| Baujahr       | 1998                      |
| Stellplatz    | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Kaufpreis             | 529.000 EUR   |
| Haustyp               | Einfamilienhaus   |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt  |
| Bauweise              | Massiv  |
| Nutzfläche            | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 24171171 - 66740 Saarlouis

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                            |
|----------------------------|----------------|-------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis          | Bedarfsausweis             |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf        | 91.56 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 15.01.2034     | Energie-Effizienzklasse | C                          |
| Befuerung                  | Öl             |                         |                            |

Objektnummer: 24171171 - 66740 Saarlouis

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171171 - 66740 Saarlouis

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171171 - 66740 Saarlouis

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171171 - 66740 Saarlouis

## Die Immobilie





Objektnummer: 24171171 - 66740 Saarlouis

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171171 - 66740 Saarlouis

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171171 - 66740 Saarlouis

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171171 - 66740 Saarlouis

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171171 - 66740 Saarlouis

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171171 - 66740 Saarlouis

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171171 - 66740 Saarlouis

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171171 - 66740 Saarlouis

## Die Immobilie





Objektnummer: 24171171 - 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: 24171171 - 66740 Saarlouis

## Ein erster Eindruck

Urbanes Wohnen in Split-Level-Bauweise: Architektenhaus mit Charakter und Top-Lage! Dieses herausragende Architektenhaus, einseitig angebaut, wurde im Jahr 1998 erbaut und befindet sich in einer der exklusivsten und begehrten Lagen von Saarlouis. Auf großzügigen ca. 155m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein harmonisches Zusammenspiel von Eleganz und Funktionalität. Die Split-Level-Bauweise verleiht diesem Reihenendhaus eine unverwechselbare Persönlichkeit und Einzigartigkeit. Beim Betreten der Immobilie erwartet Sie auf einer stilvollen Halbebene nicht nur der einladende Flur, sondern auch der Auftakt zu einem architektonischen Erlebnis: Eine formschöne Stahltreppe führt entweder in das Untergeschoss oder hinauf in das Herzstück des Hauses – eine großzügige Küche und ein einladendes Esszimmer. Der Weg führt weiter in das geräumige Wohnzimmer mit einer einladenden Kaminvorrichtung und Zugang zu der überdachten Terrasse und dem gemütlichen Garten in Süd-Ausrichtung. Eine halbe Etage höher offenbart sich eine kleine, galerieartige Atmosphäre mit einem Zugang zu einer großen Dachloggia über der Garage, welcher nach Westen ausgerichtet ist. Das Obergeschoss präsentiert sich als private Wohlfühlbereich: Ein Tageslichtbad, ein geräumiges Schlafzimmer, sowie zwei weiteren Zimmern und ein praktischer Abstellraum bieten Funktionalität und schaffen eine behagliche Atmosphäre. Das Kellergeschoss bietet neben den Kellerräumen auch ein Arbeitszimmer, welches ein Durchgangszimmer zum Haus-Anschlussraums dient. Die helle Waschküche bietet außerdem einen Zugang zum Garten. Besondere Akzente setzen durchdachte Details: Auf jeder Etage befindet sich ein Wäscheabwurfschacht in der Wand, der den Alltag erleichtert und den Wohnkomfort steigert. Auf dem Dach befindet sich eine Solaranlage als Gesamtkonzept, die nachhaltig für warmes Wasser sorgt. Ein ökologisches Statement, das nicht nur die Umwelt schont, sondern auch Ihre Energiekosten reduziert. Dieses Architektenhaus in Split-Level-Bauweise verspricht nicht nur ein Zuhause, sondern eine Lebensart. Lassen Sie sich von der durchdachten Gestaltung und dem einzigartigen Charme dieser Immobilie überzeugen Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24171171 - 66740 Saarlouis

## Ausstattung und Details

- \* Kamin
- \* Wäscheabwurfschacht
- \* Solaranlage auf dem Dach für Warmwasser
- \* Fernwärme möglich
- \* offene Einbauküche
- \* Fliesen und Teppichboden

Objektnummer: 24171171 - 66740 Saarlouis

## Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer stadtnahen und exklusiven Lage von Saarlouis. In wenigen Gehminuten ist die Innenstadt und die historische Altstadt zu erreichen. Ohne großen Zeitaufwand erreichen Sie gastronomische Einrichtungen, Banken, Krankenhäuser, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. In wenigen Minuten erreichen Sie außerdem den Autobahnanschluss A620 in Richtung Saarbrücken, Merzig, Luxembourg und den Anschluss A8 in Richtung Neunkirchen, Trier. 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.

Objektnummer: 24171171 - 66740 Saarlouis

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 91.56 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 24171171 - 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)