

Rehlingen-Siersburg

# Winkelbungalow mit ausbaufähigem Dachgeschoss in idyllischer Lage

Objektnummer: 24171189b



KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 670 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24171189b - 66780 Rehlingen-Siersburg

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

Objektnummer: 24171189b - 66780 Rehlingen-Siersburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24171189b
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1981
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	349.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24171189b - 66780 Rehlingen-Siersburg

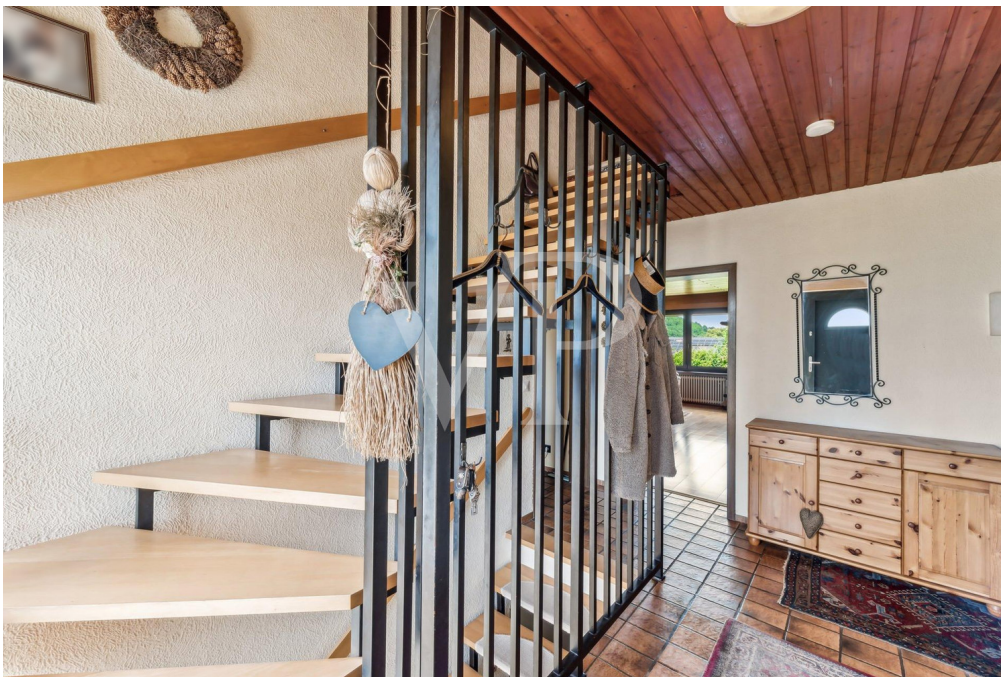
## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	153.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.06.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl		



Objektnummer: 24171189b - 66780 Rehlingen-Siersburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24171189b - 66780 Rehlingen-Siersburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171189b - 66780 Rehlingen-Siersburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24171189b - 66780 Rehlingen-Siersburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24171189b - 66780 Rehlingen-Siersburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171189b - 66780 Rehlingen-Siersburg

## Die Immobilie



Ihre Immobilienexperten in Ihrer Region

Eine kostenfreie Wertermittlung Ihrer Immobilie zahlt sich aus.  
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.  
T.: 06831 - 98 63 23 0 / saarlouis@von-poll.com



Nutzen Sie unsere Online-Immobilienbewertung schnell und einfach,  
um einen ersten Richtwert für den Marktpreis Ihrer Immobilie zu erfahren.



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

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 24171189b - 66780 Rehlingen-Siersburg

## 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: 24171189b - 66780 Rehlingen-Siersburg

## Ein erster Eindruck

Dieser ruhig gelegene Winkelbungalow aus dem Jahr 1981 bietet Ihnen auf ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche komfortables Wohnen auf einer Ebene. Eingebettet in ein ca. 670 m<sup>2</sup> großes Grundstück, eröffnet diese Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und jede Menge Freiraum für Ihre Gestaltungsideen. Der Bungalow wurde bereits in mehreren Bereichen modernisiert. Im Jahr 2009 wurden alle Fenster erneuert und mit dreifachverglasten Scheiben sowie teilweise elektrischen Rollläden ausgestattet, was für guten Lärmschutz und eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Die Ölheizung wurde vor etwa 15 Jahren modernisiert und gewährleistet eine zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung. Das Herzstück des Bungalows bildet der offene Wohn- und Essbereich, der dank großer Fensterfronten einen wunderbaren Blick auf den idyllischen Garten in nord-ost Ausrichtung bietet. Außerdem besteht die Möglichkeit eines Kaminofens im Wohnzimmer. Der notwendige Schacht hierfür ist bereits vorhanden und könnte durch eine Wandöffnung realisiert werden. Die angrenzende Küche ist funktional gestaltet und bietet genügend Platz für gemeinsame Kochabende. Drei gut geschnittene Schlafzimmer bieten ausreichend Raum für die ganze Familie oder Gäste. Eines der Schlafzimmer hat direkten Zugang zur Terrasse im Garten, was zusätzlichen Komfort und einen schönen Ausblick bietet. Das Tageslichtbad mit Dusche wurde ca. 2010 erneuert und ist praktisch ausgestattet. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist das Potenzial für zusätzlichen Wohnraum. Eine Treppe im Hausflur führt zu einem bisher ungenutzten Dachgeschoss, in dem alle notwendigen Leitungen bereits verlegt wurden – ideale Voraussetzungen, um weitere Wohnfläche zu schaffen. Ob ein Atelier, ein Spielzimmer oder ein weiteres Schlafzimmer – hier sind Ihren Ideen keine Grenzen gesetzt. Im Kellergeschoss befinden sich neben den klassischen Kellerräumen ein weiteres Badezimmer, ein Arbeitsraum und der Zugang zur Garage. Hier haben Sie genügend Platz für Hobbys, Home-Office oder weitere Nutzungsmöglichkeiten. Um das Haus herum wurde eine Drainage gelegt, die für ein trockenes und gesundes Fundament sorgt. Der großzügige Garten bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten und lädt zum Verweilen und Entspannen im Grünen ein. Überzeugen Sie sich selbst von diesem Immobilienangebot und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin mit uns!

Objektnummer: 24171189b - 66780 Rehlingen-Siersburg

## Ausstattung und Details

- Ausbaufähiges Dachgeschoss mit bereits verlegten Leitungen
- Kessel ÖL-Heizung vor ca. 15 Jahren
- Dreifachverglaste Fenster 2009
- Fliesen, Teppich, Parkett
- Glasfaser in Straße vorhanden
- Kaminschacht im Wohnzimmer
- Garage
- Zwei Stellplätze

Objektnummer: 24171189b - 66780 Rehlingen-Siersburg

## Alles zum Standort

Rehlingen-Siersburg ist eine charmante Gemeinde im Landkreis Saarlouis, Saarland. Diese idyllische Region vereint die Vorzüge des ländlichen Lebens mit der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten. Umgeben von malerischer Natur, bietet Rehlingen-Siersburg eine hohe Lebensqualität mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, darunter Wander- und Radwege, sowie idyllische Plätze entlang der Saar. Die ausgezeichnete Infrastruktur und Anbindung zur Autobahn (A8, A620) nach Luxembourg, Merzig, Dillingen, Saarlouis und Saarbrücken sowie die Nähe zu Schulen, Kindergärten, Ärzten und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, machen die Gemeinde zu einer sehr nachgefragten Wohnlage. Im Westen grenzt Rehlingen-Siersburg an Frankreich, im Norden an den Landkreis Merzig-Wadern, im Osten an die Stadt Dillingen/Saar, im Süden an die Gemeinde Wallerfangen.



Objektnummer: 24171189b - 66780 Rehlingen-Siersburg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 153.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. 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: 24171189b - 66780 Rehlingen-Siersburg

## 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)