

Schwalbach

# \*r e s e r v i e r t\* Appartement im Herzen von Schwalbach

Objektnummer: 24171175a



WOHNFLÄCHE: ca. 24 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

Objektnummer: 24171175a - 66773 Schwalbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24171175a - 66773 Schwalbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24171175a	Wohnung	Etagenwohnung
Wohnfläche	ca. 24 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung		
Zimmer	1		
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1	Bauweise	Fertigteile
Baujahr	1996	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>

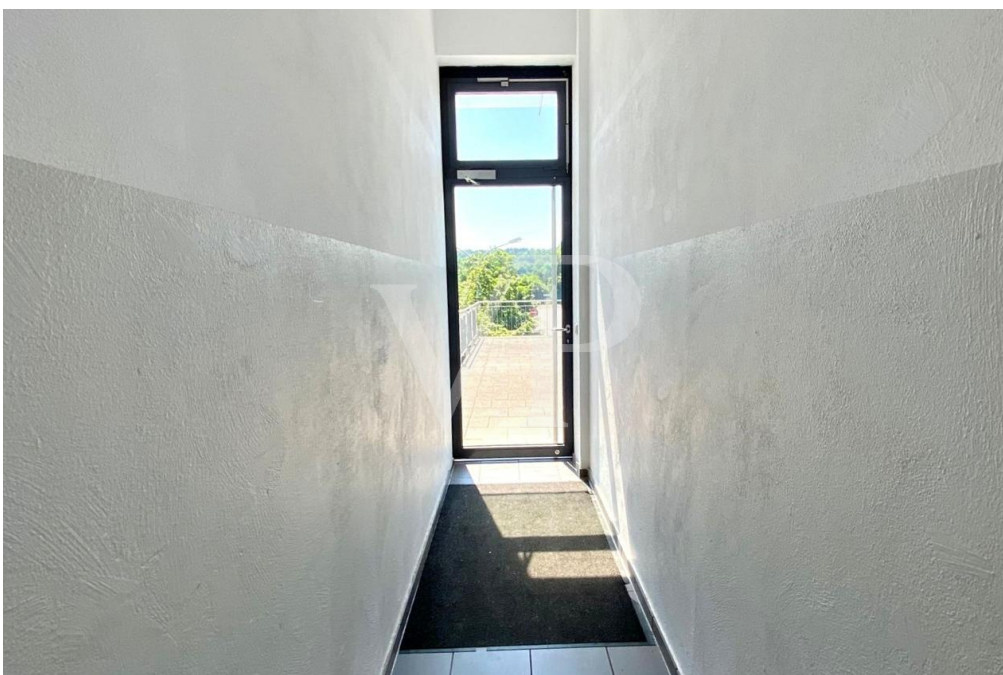
Objektnummer: 24171175a - 66773 Schwalbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	53.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.11.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		

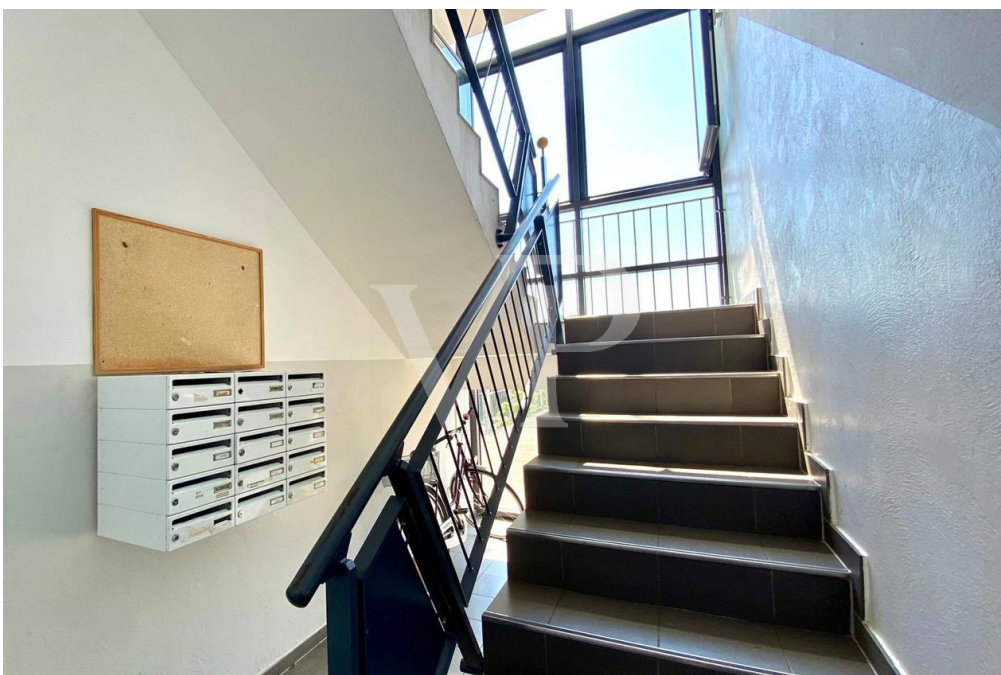
Objektnummer: 24171175a - 66773 Schwalbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171175a - 66773 Schwalbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171175a - 66773 Schwalbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171175a - 66773 Schwalbach

## Ein erster Eindruck

Diese Einzimmerwohnung aus dem Jahr 1996 befindet sich im Obergeschoss eines gepflegten Wohnkomplex. Mit einer Wohnfläche von ca. 25 m<sup>2</sup> bietet sie eine kompakte und durchdachte Raumaufteilung, die ideal für Singles oder Pendler ist. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in eine Diele, die als praktischer Eingangsbereich dient. Von hier aus erreichen Sie das Innenbad mit Dusche. Das Herzstück der Wohnung ist der offene Wohn-, Koch- und Essbereich. Dieser lichtdurchflutete Raum bietet Ihnen ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen und lädt zum Verweilen ein. Ein zusätzlicher Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet weiteren Stauraum und sorgt für Ordnung. Ein besonderer Vorteil ist der separate Waschmaschinenanschluss, der sich in der gemeinschaftlichen Waschküche außerhalb der Wohnung befindet. Dies sorgt für zusätzlichen Komfort und eine optimale Nutzung der Wohnfläche. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Einzimmerwohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!



**Objektnummer: 24171175a - 66773 Schwalbach**

## Alles zum Standort

Schwalbach im Saarland besticht durch seine idyllische Lage und die Nähe zur Natur. Die Gemeinde bietet eine gelungene Mischung aus ländlicher Ruhe und guter Infrastruktur. Geprägt von grünen Wäldern und einer malerischen Landschaft, lädt Schwalbach zu erholsamen Spaziergängen und Aktivitäten im Freien ein. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die nahegelegene Autobahn A8 ist eine schnelle Anbindung an die Städte Saarbrücken und Luxemburg gewährleistet. Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist Schwalbach gut erreichbar, dank einer regelmäßigen Busverbindung und der Nähe zum Bahnhof Saarlouis.

Objektnummer: 24171175a - 66773 Schwalbach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.11.2028. Endenergieverbrauch beträgt 53.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24171175a - 66773 Schwalbach

## 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)