

Saarlouis / Roden

# Exklusive 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit großer Terrasse und Panoramablick

Objektnummer: 24171186



KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24171186 - 66740 Saarlouis / Roden

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

Objektnummer: 24171186 - 66740 Saarlouis / Roden

## Auf einen Blick

Objektnummer	24171186	Kaufpreis	249.000 EUR
Wohnfläche	ca. 145 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Dachgeschoss
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1954		
Stellplatz	2 x Freiplatz	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 24171186 - 66740 Saarlouis / Roden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	40.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.04.2034	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 24171186 - 66740 Saarlouis / Roden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171186 - 66740 Saarlouis / Roden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171186 - 66740 Saarlouis / Roden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171186 - 66740 Saarlouis / Roden

## Die Immobilie



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

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

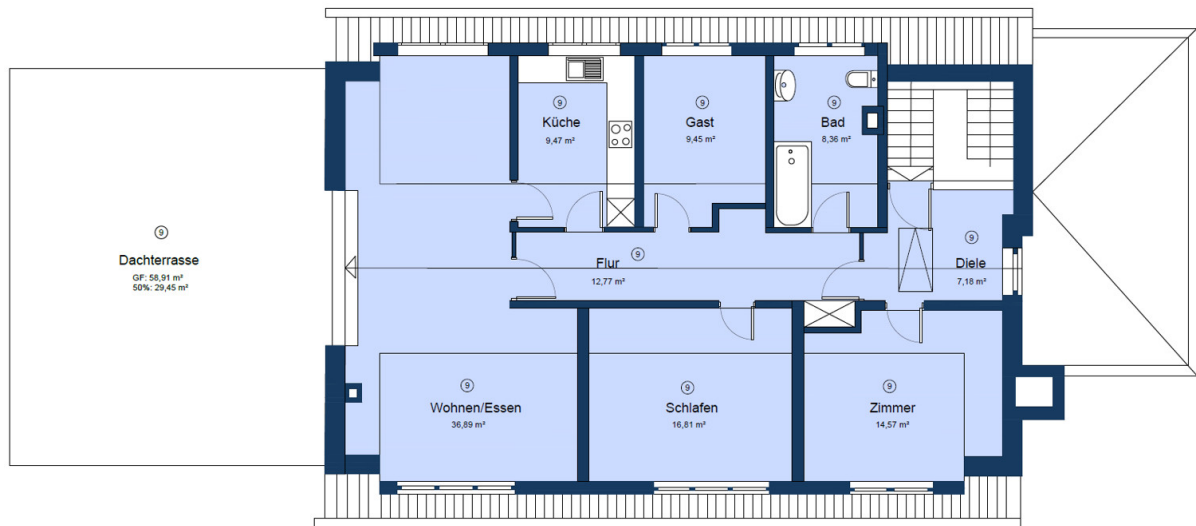
[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)





Objektnummer: 24171186 - 66740 Saarlouis / Roden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171186 - 66740 Saarlouis / Roden

## Ein erster Eindruck

Diese exklusive Dachgeschosswohnung mit separatem Eingang und einer großzügigen Wohnfläche von ca. 145m<sup>2</sup> bietet Ihnen ein Höchstmaß an Wohnkomfort und eine atemberaubende Aussicht über Roden und seine Umgebung. Die Wohnung umfasst insgesamt 4 geräumige Zimmer, eine Küche sowie ein modernes Badezimmer. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Dachterrasse, welche eine herrliche Entspannungsoase mit Weitblick bietet. Ein Ort, um die Seele baumeln zu lassen und das Panorama zu genießen. Die Fenster wurden im Jahr 2017 erneuert und sorgen für eine optimale Lichtdurchflutung der Räumlichkeiten. Die Heizungsanlage ist eine Mischung aus Gas (2010) und Palett. Diese charmante Dachgeschosswohnung vereint gekonnt modernes Wohnen mit einem idyllischen Ambiente und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie ihre Ausstattung. Außerdem verfügt die Wohnung über zwei Stellplätze. Überzeugen Sie sich selbst von diesem Immobilienangebot und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin mit uns.

Objektnummer: 24171186 - 66740 Saarlouis / Roden

## Ausstattung und Details

- Zwei Stellplätze vor der Wohnung

Objektnummer: 24171186 - 66740 Saarlouis / Roden

## Alles zum Standort

Roden ist ein Stadtteil von Saarlouis im Saarland und liegt nördlich des Stadtzentrums von Saarlouis und erstreckt sich entlang des Ufers der Saar. Die Region ist von einer Mischung aus Wohngebieten, Gewerbegebieten und landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Während die Innenstadt von Saarlouis links der Saar liegt, befindet sich der Stadtteil Roden (ebenso wie die Stadtteile Fraulautern und Steinrausch) auf der rechten Saarseite. Roden grenzt im Nordwesten an die Eisen- und Stahlwerke der Nachbarstadt Dillingen/Saar. Die zentrale Lage im Rodener Ortskern bietet vor allem eine hervorragende Infrastruktur. Ärzte, Schulen, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten etc. sind in unmittelbarer Nähe zu erreichen. Die Verkehrsanbindung ist ideal. Busse verbinden zur Innenstadt und den umliegenden Gemeinden. Die Autobahn A8 ist mit wenigen Fahrminuten erreicht. Die B51, die heute noch durch Roden geführt ist, wird in Kürze durch eine neu gebaute Trasse um den Ortsteil herumgeführt werden. Zu guter Letzt befindet sich zwischen Roden und Fraulautern der Saarlouiser Bahnhof.

Objektnummer: 24171186 - 66740 Saarlouis / Roden

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 40.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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: 24171186 - 66740 Saarlouis / Roden

## 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)