

Ensdorf

**\*r e s e r v i e r t\*** Perfekte Balance zwischen  
Arbeiten und Wohnen in Ensdorf

Property ID: 24171174a



PURCHASE PRICE: 245.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 137 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 159 m<sup>2</sup>

Property ID: 24171174a - 66806 Ens Dorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24171174a - 66806 Ensdorf

## At a glance

Property ID	24171174a	Purchase Price	245.000 EUR
Living Space	ca. 137 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Well-maintained
Rooms	7	Usable Space	ca. 119 m <sup>2</sup>
Bedrooms	2	Equipment	Built-in kitchen
Bathrooms	2		
Year of construction	1952		

Property ID: 24171174a - 66806 Ens Dorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	156.55 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	03.02.2034	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas		

Property ID: 24171174a - 66806 Ensdorf

## The property



Property ID: 24171174a - 66806 Ensdorf

## The property



Property ID: 24171174a - 66806 Ensdorf

## The property



Property ID: 24171174a - 66806 Ensdorf

## The property





Property ID: 24171174a - 66806 Ensdorf

## The property



Property ID: 24171174a - 66806 Ensdorf

## The property



Property ID: 24171174a - 66806 Ensdorf

## The property



Property ID: 24171174a - 66806 Ensdorf

## The property



### 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







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.

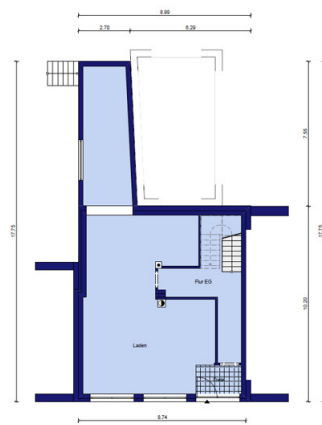
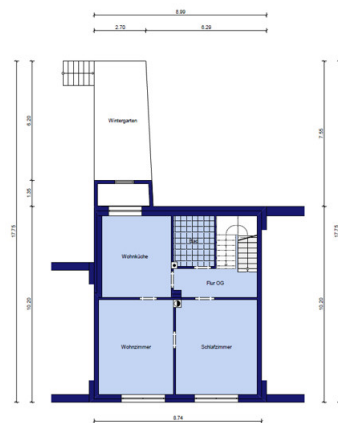
T.: 06831 - 98 63 23 0 / [saarlouis@von-poll.com](mailto:saarlouis@von-poll.com)



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

Property ID: 24171174a - 66806 Ensdorf

## Floor plans

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®  
Erdgeschoss  
Mastabaß 1:100 04.02.2024VP VON POLL  
IMMOBILIEN®  
Obergeschoss 1  
Mastabaß 1:100 04.02.2024



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN®  
Dachgeschoss  
Maßstab 1:100 04.02.2024

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24171174a - 66806 Ensdorf

## A first impression

Diese Immobilie wurde 1952 erbaut und zeichnet sich durch ihre vielseitige Nutzungsmöglichkeit aus. Effizienz trifft Gemütlichkeit: Wohnen und Arbeiten in einem Zuhause Das Dach wurde im Jahre 2018 neu eingedeckt, inklusive der Dämmung. Das Gebäude verfügt über drei Etagen und bietet eine attraktive Gewerbefläche im Erdgeschoss sowie eine großzügige Wohnung, die sich vom Obergeschoss bis ins Dachgeschoss erstreckt. Die vermietete Gewerbefläche im Erdgeschoss beinhaltet eine großzügige ca. 69m<sup>2</sup> Fläche und beherbergt derzeit eine Papeterie. Dieser Bereich bietet nicht nur eine ansprechende Verkaufsfläche, sondern auch Zugang zum Keller, der größtenteils als Lagerfläche dient. Die Gewerbefläche präsentiert sich als Ort mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. In dieser Gewerbeeinheit besteht die Möglichkeit, eine Holzständerwand zur Abtrennung zu errichten, um den Eingangsbereich der Wohnung von der Papeterie zu separieren. Die Wohnung im Obergeschoss ist momentan durch eine Treppe in der Papeterie zugänglich und erstreckt sich über ca. 81m<sup>2</sup> und beeindruckt durch ihre durchdachte Raumaufteilung Ein heller Flur führt zu allen Zimmern. Darunter ein Arbeits-/ Esszimmer sowie ein lichtdurchflutetes, offenes Wohnzimmer und einem Innenbad mit Dusche. Die Küche ist nicht nur funktional, sondern bietet auch Zugang zu dem lichtdurchfluteten Wintergarten. Über die Treppe in der Wohnung gelangt man ins Dachgeschoss, welches sich auf ca. 55 m<sup>2</sup> erstreckt. Hier finden Sie neben einem Schlafzimmer auch ein kleines Tageslichtbad, sowie ein weiteres Schlafzimmer und ein damit verbundenes Durchgangszimmer. Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und bietet eine ideale Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieses besonderen Objekts zu überzeugen.

Property ID: 24171174a - 66806 Ensdorf

## Details of amenities

- \* Große Schaufensterelemente
- \* Große Gewerbefläche mit Markise
- \* Viel Lagerfläche im Keller



Property ID: 24171174a - 66806 Ensdorf

## All about the location

Ensdorf zeichnet sich durch seine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Verkehrswege. Die charmante Gemeinde punktet mit einer gelungenen Kombination aus Natur, Geschichte und moderner Infrastruktur. Die Immobilie profitiert von der Nähe zu verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, und Freizeiteinrichtungen. Die umliegende Infrastruktur macht das alltägliche Leben äußerst bequem. Ensdorf bietet zudem eine Vielzahl von Grünflächen und Naherholungsgebieten, ideal für Spaziergänge und Aktivitäten im Freien. Die gute Verkehrsanbindung, sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, ermöglicht es den Bewohnern, die umliegenden Städte wie Saarlouis und Völklingen schnell zu erreichen. Die Autobahnen A8 und A620 sind in kurzer Zeit erreichbar, was die Mobilität weiter erleichtert.

Property ID: 24171174a - 66806 Ensdorf

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 156.55 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. 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.

Property ID: 24171174a - 66806 Ens Dorf

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)