

Saarwellingen / Schwarzenholz

# Stilvolles Architektenhaus: Eleganz und Komfort perfekt kombiniert

Property ID: 24171197



PURCHASE PRICE: 269.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 156 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 170 m<sup>2</sup>

Property ID: 24171197 - 66793 Saarwellingen / Schwarzenholz

- 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: 24171197 - 66793 Saarwellingen / Schwarzenholz

## At a glance

Property ID	24171197	Purchase Price	269.000 EUR
Living Space	ca. 156 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. 0 m <sup>2</sup>
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Fireplace, Built-in kitchen
Bathrooms	2		
Year of construction	2000		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 24171197 - 66793 Saarwellingen / Schwarzenholz

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	104.72 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	08.07.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil		

Property ID: 24171197 - 66793 Saarwellingen / Schwarzenholz

## The property



Property ID: 24171197 - 66793 Saarwellingen / Schwarzenholz

## The property



Property ID: 24171197 - 66793 Saarwellingen / Schwarzenholz

## The property



Property ID: 24171197 - 66793 Saarwellingen / Schwarzenholz

## The property





Property ID: 24171197 - 66793 Saarwellingen / Schwarzenholz

## The property



Property ID: 24171197 - 66793 Saarwellingen / Schwarzenholz

## The property



Property ID: 24171197 - 66793 Saarwellingen / Schwarzenholz

## The property



Property ID: 24171197 - 66793 Saarwellingen / Schwarzenholz

## The property



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.



 **VON POLL**  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

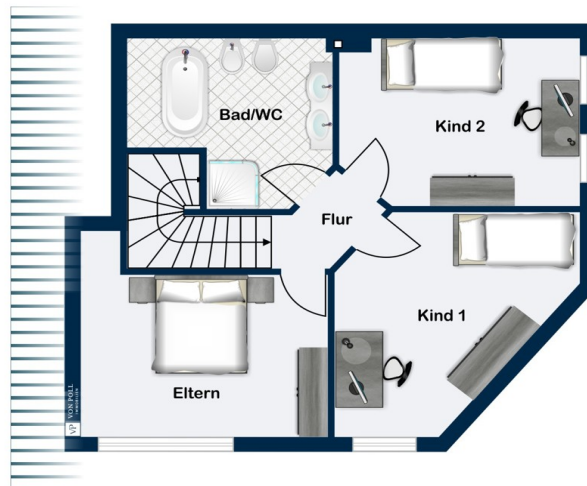
Finanzierung  
berechnen



Property ID: 24171197 - 66793 Saarwellingen / Schwarzenholz

## Floor plans





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: 24171197 - 66793 Saarwellingen / Schwarzenholz

## A first impression

Diese Immobilie, mit schöner Terrasse, erstrahlt heute als Architektenhaus und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 155 m<sup>2</sup> sowie einem Grundstück von ca. 170 m<sup>2</sup> großzügigen Raum für Ihren individuellen Lebensstil. Die Immobilie wurde im Jahr 2000 aufgestockt und zu einem stilvollen Wohnhaus umgestaltet. Diese Transformation verbindet moderne Ästhetik mit einem behaglichen Ambiente. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie der Eingangsbereich im Erdgeschoss, der den Weg zu einem attraktivem Wohnkomfort öffnet. Eine Treppe führt zu den lichtdurchfluteten Wohnräumen. Das offene Wohn- und Esszimmer sowie die Küche bilden das Herzstück der Immobilie und bieten Zugang zum Wintergarten sowie zur Terrasse, ideal für entspannte Stunden in der Sonne. Im Dachgeschoss erwarten Sie drei Zimmer und ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, die zum Wohlfühlen einladen. Hier finden Sie ausreichend Platz für Ihre persönlichen Bedürfnisse und die Möglichkeit, Ihre eigene Note einzubringen. Besondere Highlights dieser Immobilie sind der Kaminofen im Wohnbereich und der ganzjährig nutzbare Wintergarten. Im Jahr 2000 wurden Fenster, Dach und Heizung erneuert, während Elektrik, Wasserleitungen und Öltanks im Jahr 2015 ausgetauscht wurden. Erleben Sie die durchdachte Gestaltung dieser Immobilie. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause.

Property ID: 24171197 - 66793 Saarwellingen / Schwarzenholz

## Details of amenities

- Außendämmung
- Dach gedämmt
- Kaminofen
- Fliesen & Laminat
- Terrasse in nord-östlicher Ausrichtung



Property ID: 24171197 - 66793 Saarwellingen / Schwarzenholz

## All about the location

Saarwellingen / Schwarzenholz liegt im Saarland, im Südwesten Deutschlands. Die Region zeichnet sich durch ihre landschaftliche Vielfalt aus, die von sanften Hügeln und Wäldern bis hin zu malerischen Flusslandschaften reicht. Die Nähe zur französischen Grenze prägt auch kulturell und kulinarisch das Gebiet. Saarwellingen selbst ist eine idyllische Gemeinde mit einer Mischung aus historischer Architektur und modernen Annehmlichkeiten. Schwarzenholz, ein Ortsteil von Saarwellingen, ist von einer ländlichen Atmosphäre geprägt und bietet Ruhe und Erholung. Saarwellingen ist durch fünf Anschlussstellen der Bundesautobahn 8 (Luxemburg – Salzburg) sowie durch die Bundesstraßen 269 (Birkenfeld – Metz) und 405, die ihren Ausgang beim Ortsteil Wald nimmt und über Bouzonville nach Thionville führt, an das überregionale Straßennetz, nicht nur nach Deutschland, sondern auch nach Frankreich, Luxemburg bzw. Benelux und Österreich gut angebunden.

Property ID: 24171197 - 66793 Saarwellingen / Schwarzenholz

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 104.72 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 24171197 - 66793 Saarwellingen / Schwarzenholz

## 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)