

Saarlouis

# \*VERKAUFT\* Doppelhaushälfte in Saarlouis mit bezauberndem Garten

Property ID: 24171195a



LIVING SPACE: ca. 163 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 600 m<sup>2</sup>

Property ID: 24171195a - 66740 Saarlouis

- 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: 24171195a - 66740 Saarlouis

## At a glance

Property ID	24171195a
Living Space	ca. 163 m <sup>2</sup>
Rooms	6
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2011
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 24171195a - 66740 Saarlouis

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	04.08.2034	Final Energy Demand	104.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Gas		

Property ID: 24171195a - 66740 Saarlouis

## The property



Property ID: 24171195a - 66740 Saarlouis

## The property



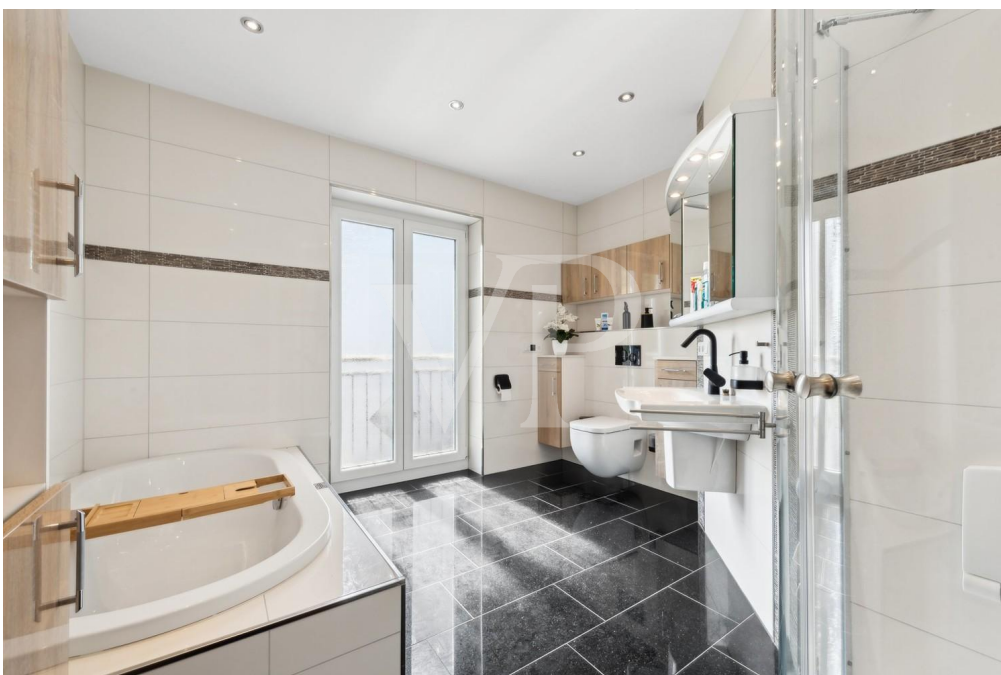
Property ID: 24171195a - 66740 Saarlouis

## The property



Property ID: 24171195a - 66740 Saarlouis

## The property





Property ID: 24171195a - 66740 Saarlouis

## The property



Property ID: 24171195a - 66740 Saarlouis

## The property



Property ID: 24171195a - 66740 Saarlouis

## The property



Property ID: 24171195a - 66740 Saarlouis

## 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)



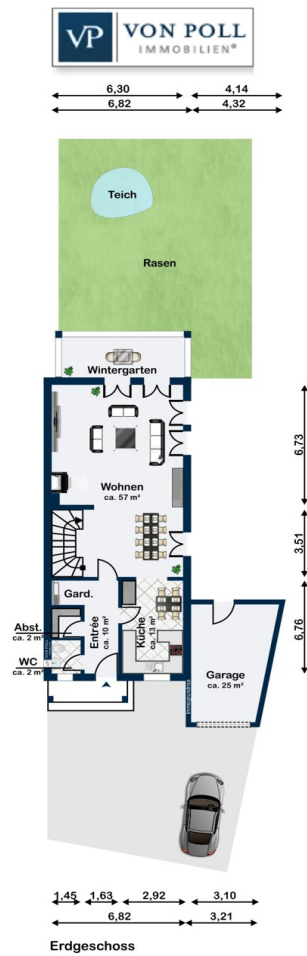
Finanzierung  
berechnen

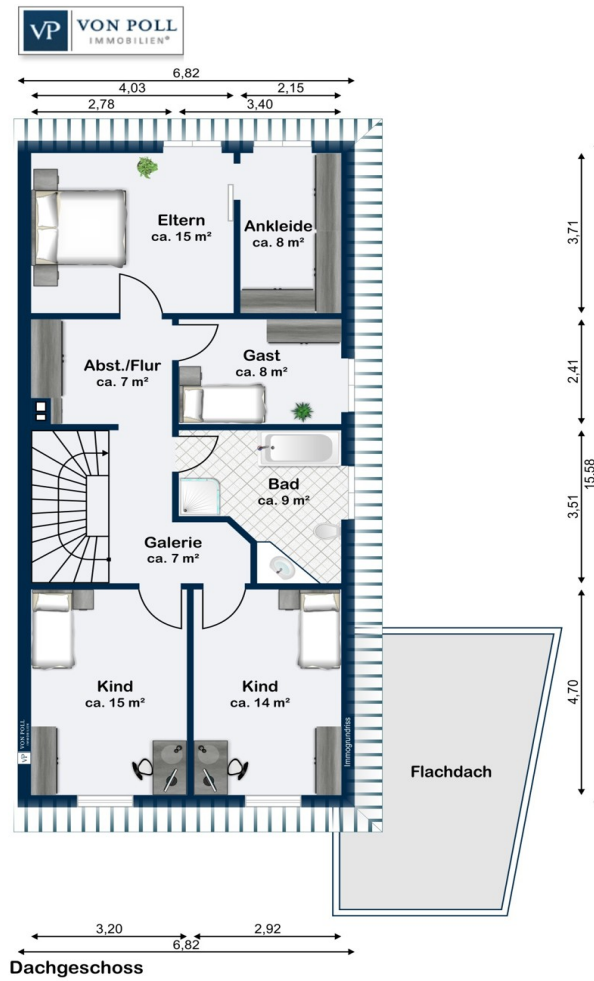


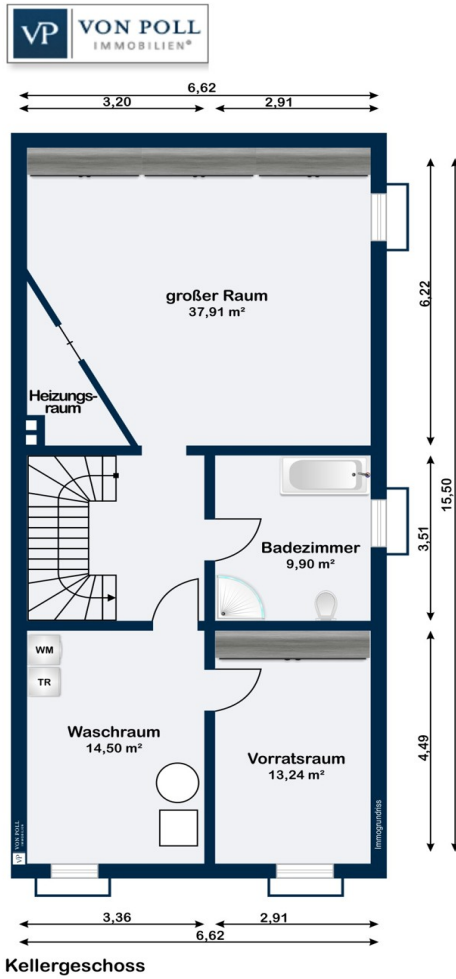


Property ID: 24171195a - 66740 Saarlouis

# 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: 24171195a - 66740 Saarlouis

## A first impression

\* RESERVIERT BIS 02.OKTOBER\* Diese gepflegte Doppelhaushälfte, erbaut im Jahr 2011, bietet Ihnen auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 165 m<sup>2</sup> ein modernes und komfortables Zuhause. Das Haus verfügt sowohl im Erdgeschoss als auch im Dachgeschoss über eine Fußbodenheizung. Das insgesamt ca. 600 m<sup>2</sup> große Grundstück besticht durch einen liebevoll angelegten Garten, der mit seiner Vielfalt an Pflanzenarten und einem idyllischen Fischteich eine wahre Oase der Entspannung darstellt. Beim Betreten der Immobilie gelangen Sie direkt in den einladenden Eingangsbereich. Linker Hand befindet sich das helle Gäste-WC, das durch seine praktische Lage ideal für Besucher ist. Geradeaus führt der Weg in das lichtdurchflutete, großzügige Wohn- und Esszimmer, das mit einem Zugang zur überdachten Terrasse beeindruckt. Die hochwertigen Glas- Schiebetürelemente (2023) auf beiden Seiten der Terrasse schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich und laden zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Die angrenzende Küche ist sowohl vom Flur als auch vom Esszimmer aus zugänglich und bietet viel Raum für kulinarische Kreativität. Im Obergeschoss erwarten Sie neben einem Gästezimmer, zwei helle Schlafzimmer zur Straßenseite hin, die sich perfekt als Kinder- oder Arbeitszimmer eignen. Ein weiteres, geräumiges Schlafzimmer auf der Gartenseite besticht durch seinen ruhigen Blick in die Natur und ist mit einem angrenzenden, begehbaren Kleiderschrank ausgestattet. Das moderne Tageslichtbad auf dieser Etage ist mit einer Badewanne und einer separaten Dusche versehen und rundet den Komfort perfekt ab. Das Untergeschoss der Immobilie bietet nicht nur praktischen Stauraum, sondern auch ein weiteres großes Bad mit Badewanne und Dusche, ideal für Gäste oder eine größere Familie. Ein Heizungskeller, ein Vorratsraum und ein Trocken- und Waschräum komplettiert diese Ebene. Vor der Immobilie befinden sich neben zwei Außenstellplätzen auch eine Einzel-Garage, die einen direkten Zugang zum Garten ins Haus bietet – ideal für den bequemen Transport von Gartengeräten oder Einkäufen. Diese Doppelhaushälfte präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und bietet eine ideale Kombination aus Wohnkomfort und stilvoller Gestaltung.



Property ID: 24171195a - 66740 Saarlouis

## Details of amenities

- \* Dreifachverglasung der Fenster
- \* Elektrische Rollläden
- \* Überwiegend bodentiefe Fenster
- \* Bodenbeläge aus Fliesen, Granit und Parkett
- \* Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Obergeschoss
- \* Hochwertige, überdachte Terrasse mit beidseitigen Schiebeelementen
- \* Geräumige Einbauküche
- \* Drainage
- \* Einzel- Garage mit Gartenzugang

Property ID: 24171195a - 66740 Saarlouis

## All about the location

Diese ansprechende Doppelhaushälfte befindet sich in dem begehrten Stadtteil Picard/Holzmühle-Lisdorf, einem bevorzugten Wohngebiet von Saarlouis. Picard ist bekannt für seine ruhige, naturnahe Umgebung und bietet dennoch eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt von Saarlouis. In nur wenigen Autominuten erreichen Sie das Stadtzentrum, wo Sie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie kulturelle und sportliche Einrichtungen vorfinden. Der Stadtteil Picard selbst ist geprägt von einer harmonischen Nachbarschaft und einer gut entwickelten Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden sich Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken, die den Alltag besonders angenehm gestalten. Für Pendler bietet Picard eine ideale Anbindung an die Autobahnen A8 und A620, über die die Städte Saarbrücken, Luxemburg und Trier schnell erreichbar sind. Die grüne Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Radtouren ein. Der nahegelegene Saarkanal sowie das Naturschutzgebiet Saaraltarm bieten Naturfreunden und Familien abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Zusammenfassend bietet diese Lage in Picard eine perfekte Mischung aus ruhigem, naturnahem Wohnen und urbaner Nähe, was sie zu einem idealen Wohnort für Familien, Paare und Berufspendler macht.

Property ID: 24171195a - 66740 Saarlouis

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 104.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. 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: 24171195a - 66740 Saarlouis

## 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)