

Saarlouis

**\*r e s e r v i e r t\*** Elegante Split-Level-Architektur in  
erstklassiger Lage

CODE DU BIEN: 24171171a



PRIX D'ACHAT: 529.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 155 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 450 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24171171a - 66740 Saarlouis

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24171171a - 66740 Saarlouis

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24171171a
Surface habitable	ca. 155 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1998
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	529.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24171171a - 66740 Saarlouis

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	15.01.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	91.56 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	C

CODE DU BIEN: 24171171a - 66740 Saarlouis

## La propriété



CODE DU BIEN: 24171171a - 66740 Saarlouis

## La propriété



CODE DU BIEN: 24171171a - 66740 Saarlouis

## La propriété



CODE DU BIEN: 24171171a - 66740 Saarlouis

## La propriété





CODE DU BIEN: 24171171a - 66740 Saarlouis

## La propriété



CODE DU BIEN: 24171171a - 66740 Saarlouis

## La propriété



CODE DU BIEN: 24171171a - 66740 Saarlouis

## La propriété



CODE DU BIEN: 24171171a - 66740 Saarlouis

## La propriété



CODE DU BIEN: 24171171a - 66740 Saarlouis

## La propriété



CODE DU BIEN: 24171171a - 66740 Saarlouis

## La propriété



CODE DU BIEN: 24171171a - 66740 Saarlouis

## La propriété



CODE DU BIEN: 24171171a - 66740 Saarlouis

## La propriété





CODE DU BIEN: 24171171a - 66740 Saarlouis

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24171171a - 66740 Saarlouis

## Une première impression

Urbanes Wohnen in Split-Level-Bauweise: Architektenhaus mit Charakter und Top-Lage! Dieses herausragende Architektenhaus, einseitig angebaut, wurde im Jahr 1998 erbaut und befindet sich in einer der exklusivsten und begehrten Lagen von Saarlouis. Auf großzügigen ca. 155m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein harmonisches Zusammenspiel von Eleganz und Funktionalität. Die Split-Level-Bauweise verleiht diesem Reihenendhaus eine unverwechselbare Persönlichkeit und Einzigartigkeit. Beim Betreten der Immobilie erwartet Sie auf einer stilvollen Halbebene nicht nur der einladende Flur, sondern auch der Auftakt zu einem architektonischen Erlebnis: Eine formschöne Stahltreppe führt entweder in das Untergeschoss oder hinauf in das Herzstück des Hauses – eine großzügige Küche und ein einladendes Esszimmer. Der Weg führt weiter in das geräumige Wohnzimmer mit einer einladenden Kaminvorrichtung und Zugang zu der überdachten Terrasse und dem gemütlichen Garten in Süd-Ausrichtung. Eine halbe Etage höher offenbart sich eine kleine, galerieartige Atmosphäre mit einem Zugang zu einer großen Dachloggia über der Garage, welcher nach Westen ausgerichtet ist. Das Obergeschoss präsentiert sich als private Wohlfühlbereich: Ein Tageslichtbad, ein geräumiges Schlafzimmer, sowie zwei weiteren Zimmern und ein praktischer Abstellraum bieten Funktionalität und schaffen eine behagliche Atmosphäre. Das Kellergeschoss bietet neben den Kellerräumen auch ein Arbeitszimmer, welches ein Durchgangszimmer zum Haus-Anschlussraums dient. Die helle Waschküche bietet außerdem einen Zugang zum Garten. Besondere Akzente setzen durchdachte Details: Auf jeder Etage befindet sich ein Wäscheabwurfschacht in der Wand, der den Alltag erleichtert und den Wohnkomfort steigert. Auf dem Dach befindet sich eine Solaranlage als Gesamtkonzept, die nachhaltig für warmes Wasser sorgt. Ein ökologisches Statement, das nicht nur die Umwelt schont, sondern auch Ihre Energiekosten reduziert. Dieses Architektenhaus in Split-Level-Bauweise verspricht nicht nur ein Zuhause, sondern eine Lebensart. Lassen Sie sich von der durchdachten Gestaltung und dem einzigartigen Charme dieser Immobilie überzeugen Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

CODE DU BIEN: 24171171a - 66740 Saarlouis

## Détails des commodités

- \* Kamin
- \* Wäscheabwurfschacht
- \* Solaranlage auf dem Dach für Warmwasser
- \* Fernwärme möglich
- \* offene Einbauküche
- \* Fliesen und Teppichboden

**CODE DU BIEN: 24171171a - 66740 Saarlouis**

## Tout sur l'emplacement

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer stadtnahen und exklusiven Lage von Saarlouis. In wenigen Gehminuten ist die Innenstadt und die historische Altstadt zu erreichen. Ohne großen Zeitaufwand erreichen Sie gastronomische Einrichtungen, Banken, Krankenhäuser, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. In wenigen Minuten erreichen Sie außerdem den Autobahnanschluss A620 in Richtung Saarbrücken, Merzig, Luxembourg und den Anschluss A8 in Richtung Neunkirchen, Trier. Saarlouis ist eine Stadt mit Geschichte. Sie geht auf die durch den französischen Baumeister Sébastien Le Prestre de Vauban ab 1680 gebaute Festung zurück. Von den historischen Festungsbauten zeugen noch einige Überreste im Stadtbild. Mit rund 35.000 Einwohnern zählt Saarlouis zu den großen Gemeinden im Saarland. Wirtschaftlich gesehen ist Saarlouis ein interessanter Handelsplatz, der auch Kunden aus Frankreich anzieht.

CODE DU BIEN: 24171171a - 66740 Saarlouis

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 91.56 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

CODE DU BIEN: 24171171a - 66740 Saarlouis

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)