

Saarlouis

# Attraktives Wohnkonzept: Geräumiges Mehrfamilienhaus in Top-Lage

CODE DU BIEN: 24171196



PRIX D'ACHAT: 559.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 290 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 975 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24171196 - 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: 24171196 - 66740 Saarlouis

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24171196
Surface habitable	ca. 290 m <sup>2</sup>
Pièces	11
Chambres à coucher	7
Salles de bains	3
Année de construction	1969
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	559.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

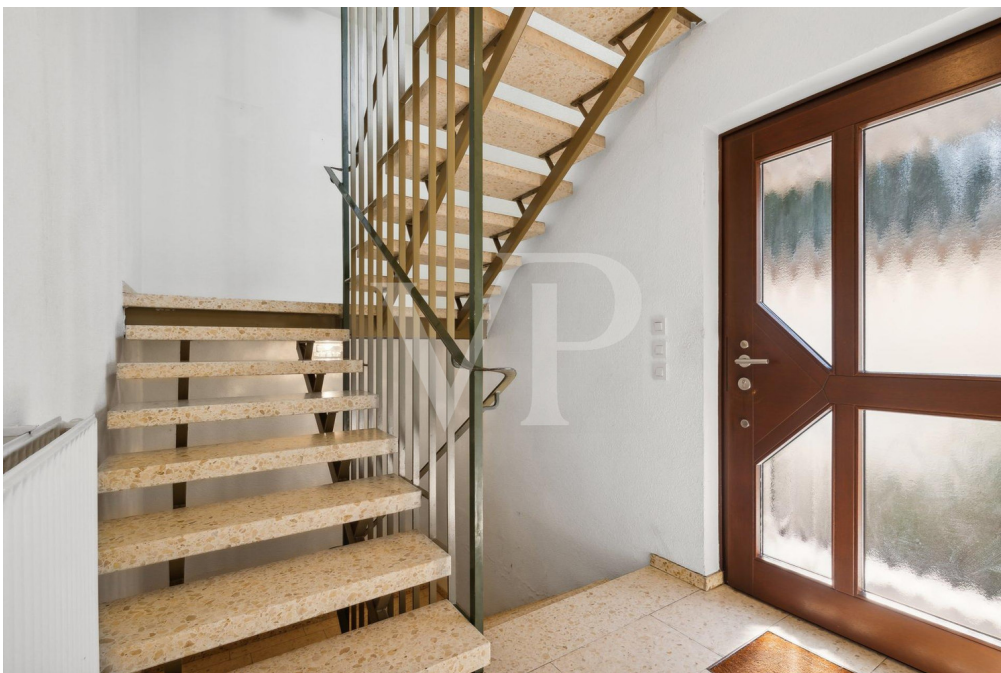
CODE DU BIEN: 24171196 - 66740 Saarlouis

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Télé	Consommation d'énergie	173.34 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	07.06.2034	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Chauffage à distance		

CODE DU BIEN: 24171196 - 66740 Saarlouis

## La propriété



CODE DU BIEN: 24171196 - 66740 Saarlouis

## La propriété



CODE DU BIEN: 24171196 - 66740 Saarlouis

## La propriété



CODE DU BIEN: 24171196 - 66740 Saarlouis

## La propriété





CODE DU BIEN: 24171196 - 66740 Saarlouis

## La propriété



CODE DU BIEN: 24171196 - 66740 Saarlouis

## La propriété



CODE DU BIEN: 24171196 - 66740 Saarlouis

## La propriété



CODE DU BIEN: 24171196 - 66740 Saarlouis

## La propriété



CODE DU BIEN: 24171196 - 66740 Saarlouis

## La propriété



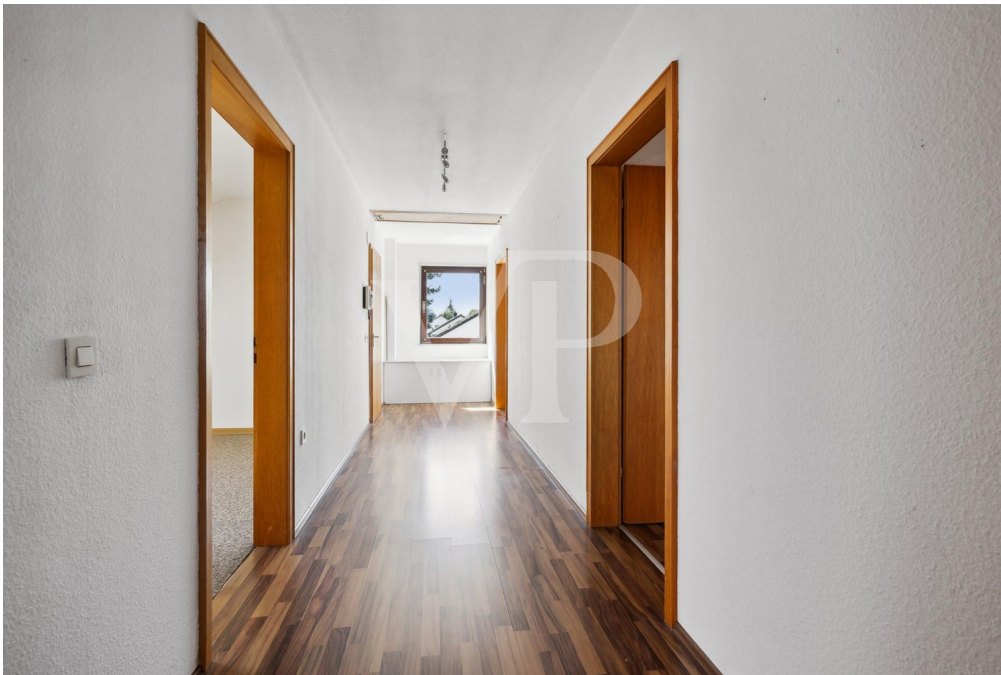
CODE DU BIEN: 24171196 - 66740 Saarlouis

## La propriété



CODE DU BIEN: 24171196 - 66740 Saarlouis

## La propriété



CODE DU BIEN: 24171196 - 66740 Saarlouis

## La propriété





CODE DU BIEN: 24171196 - 66740 Saarlouis

## La propriété



CODE DU BIEN: 24171196 - 66740 Saarlouis

## La propriété



CODE DU BIEN: 24171196 - 66740 Saarlouis

## La propriété



**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



CODE DU BIEN: 24171196 - 66740 Saarlouis

## La propriété



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

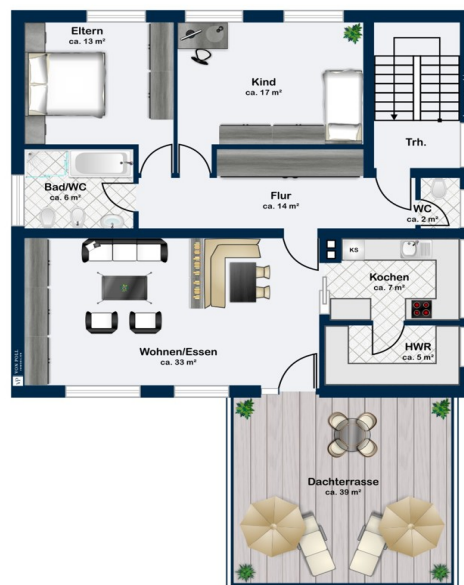


Nutzen Sie unsere Online-Immobilienbewertung schnell und einfach,  
um einen ersten Richtwert für den Marktpreis Ihrer Immobilie zu erfahren.

CODE DU BIEN: 24171196 - 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: 24171196 - 66740 Saarlouis

## Une première impression

Dieses großzügige Zwei- /Dreifamilienhaus aus dem Jahr 1969 befindet sich auf einem etwa 975 m<sup>2</sup> großen Eckgrundstück in einer der gefragtesten Wohngegenden von Saarlouis. Mit einer Gesamtwohnfläche von etwa 290 m<sup>2</sup> auf drei Ebenen bietet dieses Haus viel Platz und Flexibilität. Die solide Bausubstanz mit Stahlbetondecken und die moderne Fernwärmeheizung sorgen für ein angenehmes Raumklima. Alle drei Wohnungen sind abgeschlossene Wohneinheiten; lediglich die Versorgungsleitungen für Wasser und Heizung müssten noch getrennt werden, um eine vollständige Unabhängigkeit zu gewährleisten. Aktuell haben nur das Erdgeschoss und das Obergeschoss separate Stromzähler. Im Erdgeschoss erstrecken sich ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit einem lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, einer Küche mit angrenzendem Speiseraum, einem Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmern sowie ein Gäste WC. Das Tageslichtbad ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet. Vom Wohnzimmer aus hat man Zugang zum Garten, ebenso von einem der Schlafzimmer. Das Obergeschoss bietet auf ca. 90 m<sup>2</sup> ebenfalls einen großen Wohn- und Essbereich, eine separate Küche, ein Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Gäste WC und einen großzügigen Balkon, welcher im Jahre 2023 neu abgedichtet wurde. Das Dachgeschoss erstreckt sich auf ca. 75 m<sup>2</sup> und verfügt, wie auch das Erd- und Obergeschoss, über eine geräumige Küche, einem Tageslichtbad mit Dusche, zwei Schlafzimmer sowie ein helles Wohnzimmer. Der weitläufige Garten lädt zum Verweilen und Entspannen ein, während die Garagen mit elektrischen Toren Platz für zwei Autos bieten. Das Kellergeschoss umfasst neben einem Gäste WC auch zwei Kellerräumen, einen möglichen Hobbyraum, eine Waschküche sowie einen Heizungsraum, was zusätzliche Nutzfläche und Funktionalität bietet. Dieses Dreifamilienhaus vereint Wohnkomfort, Funktionalität und eine erstklassige Lage. Es bietet Familien und Investoren eine hervorragende Möglichkeit, in eine Immobilie mit großem Potenzial zu investieren. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses einzigartigen Hauses und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!



CODE DU BIEN: 24171196 - 66740 Saarlouis

## Détails des commodités

- 2023 neu abgedichteter Balkon
- Zwei Garagenstellplätze mit elektrischem Tor
- Zwei Außenstellplätze
- Marmor, Fliesen, PVC, Parkett, Teppichboden

CODE DU BIEN: 24171196 - 66740 Saarlouis

## Tout sur l'emplacement

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. Das gepflegte Dreifamilienhaus steht in einem bevorzugten Wohngebiet von Saarlouis. Die Nähe an Saarlouis City und an der Autobahn ist ein großes Plus für die Familie. Alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf lassen sich bequem zu Fuß erreichen. Für Kinder gibt es fußläufig neben Kindergärten alle Schulen von Grundschule bis Gymnasium. Die BAB's 8 und 620 liegen wenige Fahrminuten entfernt. Die Anbindung an die französischen Autobahnen ist ebenfalls einfach erreichbar. Luxemburg liegt 45 km entfernt.

CODE DU BIEN: 24171196 - 66740 Saarlouis

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 173.34 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 24171196 - 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)