

Saarlouis

# \*VERKAUFT\* Ihr modernes Einfamilienhaus für komfortables Familienleben in den Gartenreihen

????????? ??????????: 24171192a



?????????: ca. 210 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ??????? ????: 850 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24171192a - 66740 Saarlouis

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24171192a - 66740 Saarlouis

?? ??? ??????

???????? ??????????	24171192a
????????????	ca. 210 m <sup>2</sup>
????? ??????	???????????????? ??????
?????????	8
????????????? ???	4
????????????	
???????????	2
????? ??????????????	1958
?????? ??????????????	4 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????

??????	?????????????? ?????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	2018
????????? ????????????????	?????????
?????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup> ???????
?????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24171192a - 66740 Saarlouis

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	???????????	????????? ????????	137.10 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	31.08.2024	??????????????	
???????????????????		??????????????	E
????????? ???		??????????????????	
????? ????????????	???????	??????????????	

??????? ???????: 24171192a - 66740 Saarlouis

?? ????????



??????? ????????: 24171192a - 66740 Saarlouis

?? ????????



??????? ????????: 24171192a - 66740 Saarlouis

?? ????????



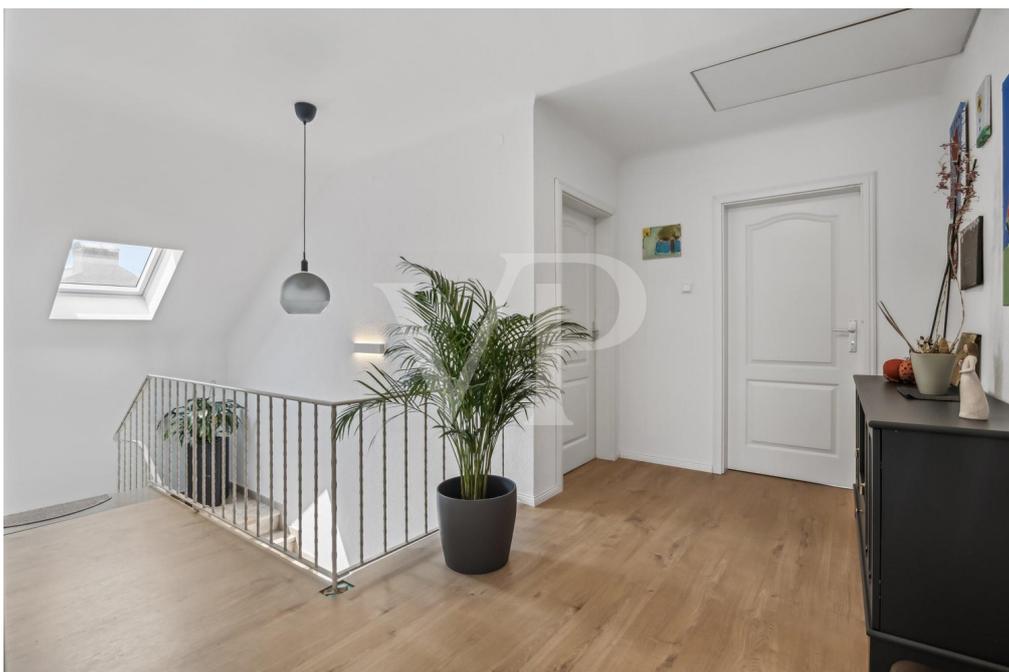
??????? ????????: 24171192a - 66740 Saarlouis

?? ????????



???????? ????????: 24171192a - 66740 Saarlouis

?? ????????



??????? ???????: 24171192a - 66740 Saarlouis

?? ????????



??????? ????????: 24171192a - 66740 Saarlouis

?? ????????



???????? ?????????: 24171192a - 66740 Saarlouis

?? ?????????



???????? ??????????: 24171192a - 66740 Saarlouis

?? ?????????



???????? ??????????: 24171192a - 66740 Saarlouis

?? ?????????



??????? ????????: 24171192a - 66740 Saarlouis

?? ????????



# 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

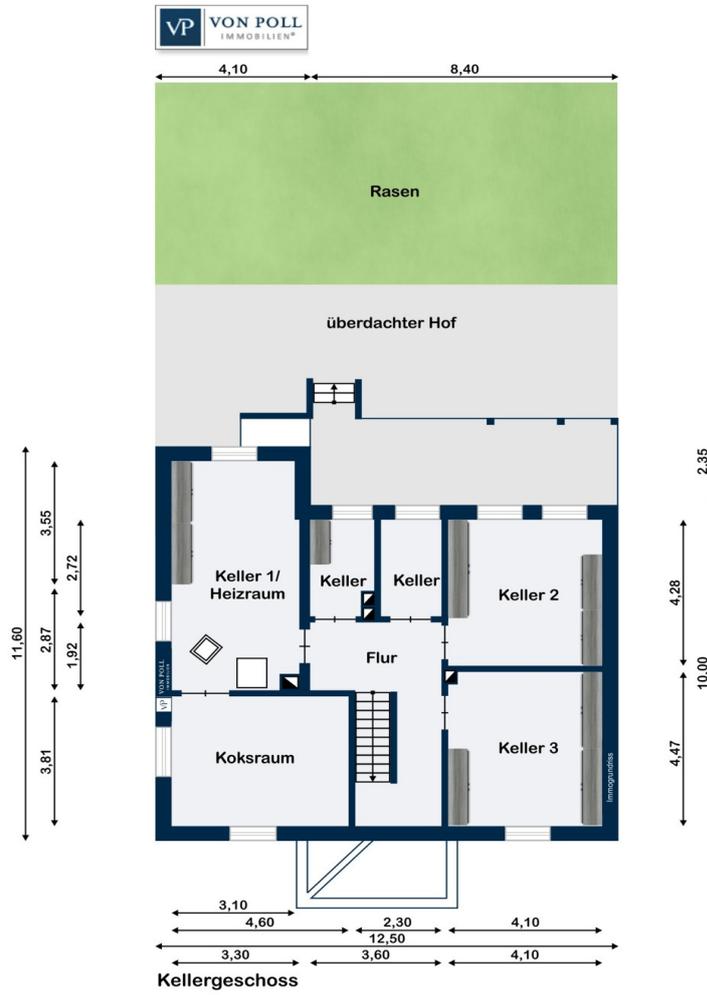




??????? ????????: 24171192a - 66740 Saarlouis

???????







Dachgeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ????????: 24171192a - 66740 Saarlouis

??? ?????? ???????????

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus in top Lage Saarlouis! Dieses helle, ca. 210 m<sup>2</sup> große Einfamilienhaus aus dem Jahr 1958, auf einem ca. 850 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet, wurde 2018 überwiegend entkernt und saniert. Es besticht durch hochwertige Materialien und durchdachte Sicherheitsmerkmale. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offenes Entrée, das in eine moderne Einbauküche im Landhausstil und einen angrenzenden Essbereich führt. Eine großzügige Glasfront sorgt für viel Licht und führt in den verglasten Wintergarten. Das Gäste-WC wurde 2024 modernisiert. Die Terrasse bietet einen traumhaften Ausblick ins Grüne, und die gepflegte Gartenanlage mit Obstbäumen und einem Außenpool lädt zum Entspannen ein. Über eine repräsentative Steintreppe gelangen Sie ins Obergeschoss, wo sich zwei schöne, helle Zimmer mit angrenzendem, südlich ausgerichtetem Balkon, ein Ankleidezimmer, ein weiteres Schlafzimmer und ein neuwertiges Badezimmer mit bodengleicher Dusche befinden. Das Untergeschoss bietet mehrere Lagerräume und einen Heizungsraum mit Möglichkeit eines Fernwärmeanschlusses. Eine Nebeneingangstür führt direkt zum kleinen Hof in den Garten. Die angrenzende Garage bietet ausreichend Platz für ein Wohnmobil und weitere zwei Stellplätze. Eine Besichtigung ist nach Terminvereinbarung und Vorlage eines Banknachweises möglich. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen für weitere Informationen gerne zur Verfügung.

??????? ???????: 24171192a - 66740 Saarlouis

???????????????? ???? ??????????

SANIERUNG in 2018:

- Dacherneuerung mit Dämmung im Jahre 2018
- Erneuerung der Fenster 2010 + 2018 Komplett elektrische Rollläden
- Leitungssysteme 2018
- Bäder 2023 und 2024
- Hochwertige und einbruchssichere Haus- und Kellertüren
- Einbruchschutzverglasung RC2
- Videoüberwachung für das gesamte Haus
- Stilvolle Küche im Landhausstil
- Netzwerk mit 1000 Mbit/s Leitung, Jedes Zimmer 2Lan Anschlüsse
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Wintergarten (2008/2010) beheizt, mit Terrasse mit Blick in den gepflegtem Garten und Außenpool
- Südbalkon im Obergeschoss an zwei Schlafzimmer
- Pelletheizung und Brauchwasserwärmepumpe, Fernwärme möglich
- Garage mit Platz für zwei Fahrzeuge hintereinander
- Vier zusätzliche Außenstellplätze
- Stahlträgern-Decken
- Wallbox
- Klimaanlage im OG, warm und kalt

??????? ???????: 24171192a - 66740 Saarlouis

??? ??? ??? ???????????

Das gepflegte Einfamilienhaus 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 neben Kindergärten und KITA 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. 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.

??????? ???????: 24171192a - 66740 Saarlouis

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.8.2024. Endenergiebedarf beträgt 137.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. 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.

???????? ??????????: 24171192a - 66740 Saarlouis

????????????? ??????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Marie-Louise Frank

---

Großer Markt 4 Saarlouis  
E-Mail: saarlouis@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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