

Saarlouis

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

VP azonosító: 24171195a



HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 163 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 600 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24171195a - 66740 Saarlouis

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24171195a - 66740 Saarlouis

## Áttekintés

VP azonosító	24171195a
Hasznos lakótér	ca. 163 m <sup>2</sup>
Szobák	6
Hálószobák	3
FÜRDŐSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	2011
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	Érdeklődésre
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Újszerű
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat

VP azonosító: 24171195a - 66740 Saarlouis

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	04.08.2034	Teljes energiaigény	104.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiaforrás	Gáz		



VP azonosító: 24171195a - 66740 Saarlouis

## Az ingatlan



VP azonosító: 24171195a - 66740 Saarlouis

## Az ingatlan





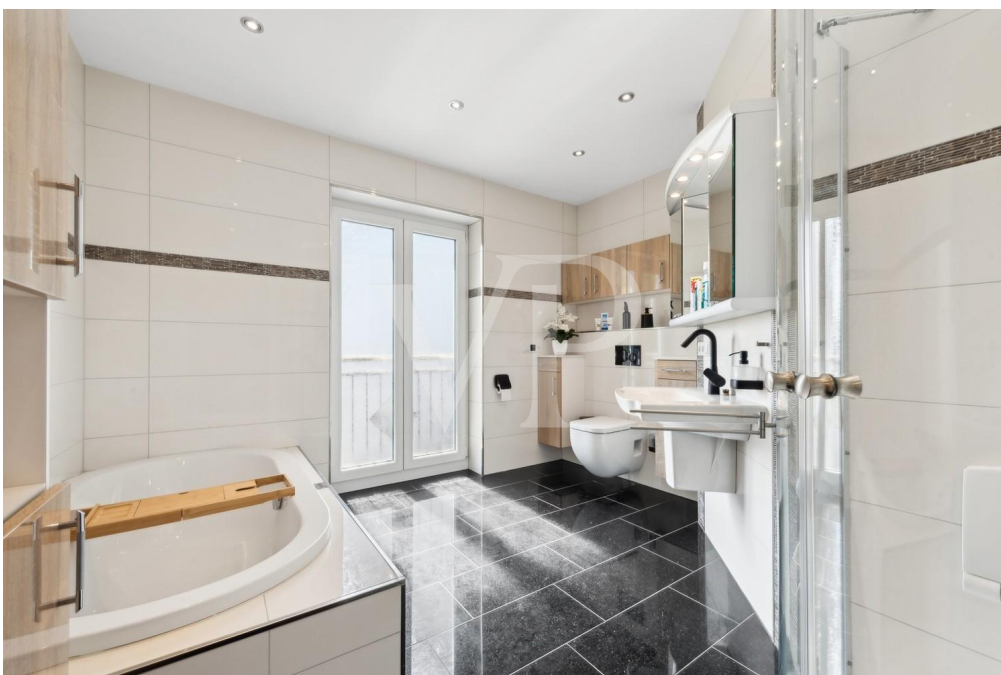
VP azonosító: 24171195a - 66740 Saarlouis

## Az ingatlan



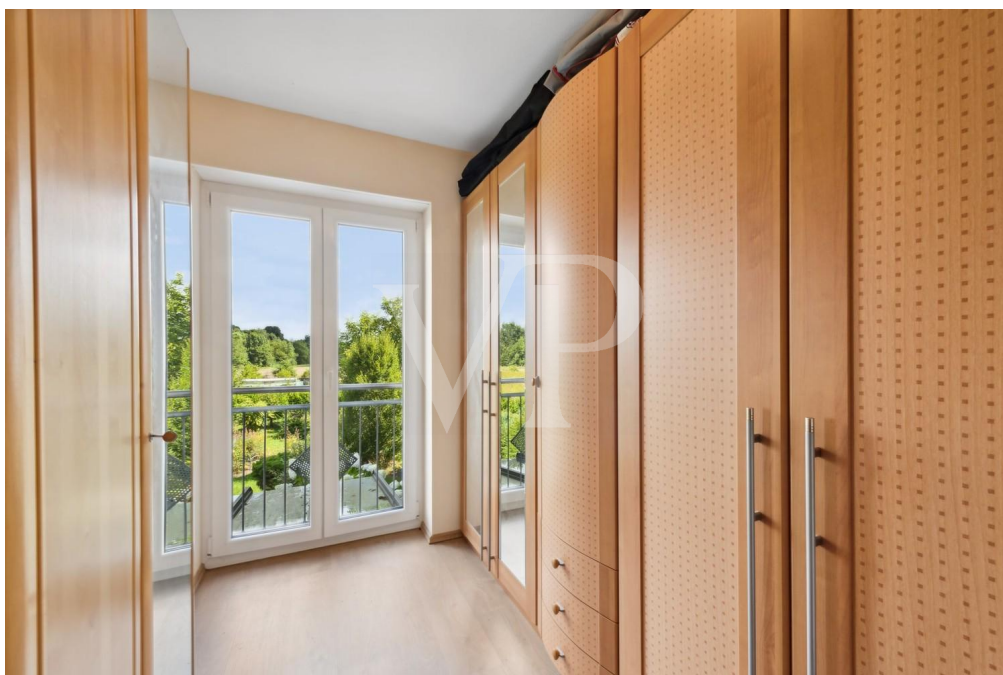
VP azonosító: 24171195a - 66740 Saarlouis

## Az ingatlan



VP azonosító: 24171195a - 66740 Saarlouis

## Az ingatlan





VP azonosító: 24171195a - 66740 Saarlouis

## Az ingatlan





VP azonosító: 24171195a - 66740 Saarlouis

## Az ingatlan



VP azonosító: 24171195a - 66740 Saarlouis

## Az ingatlan



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



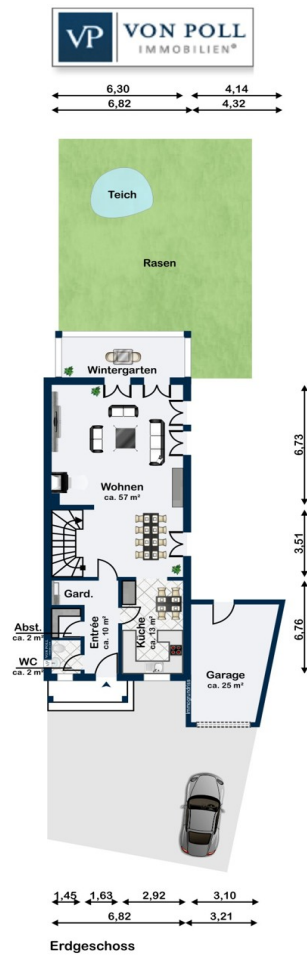
Finanzierung  
berechnen

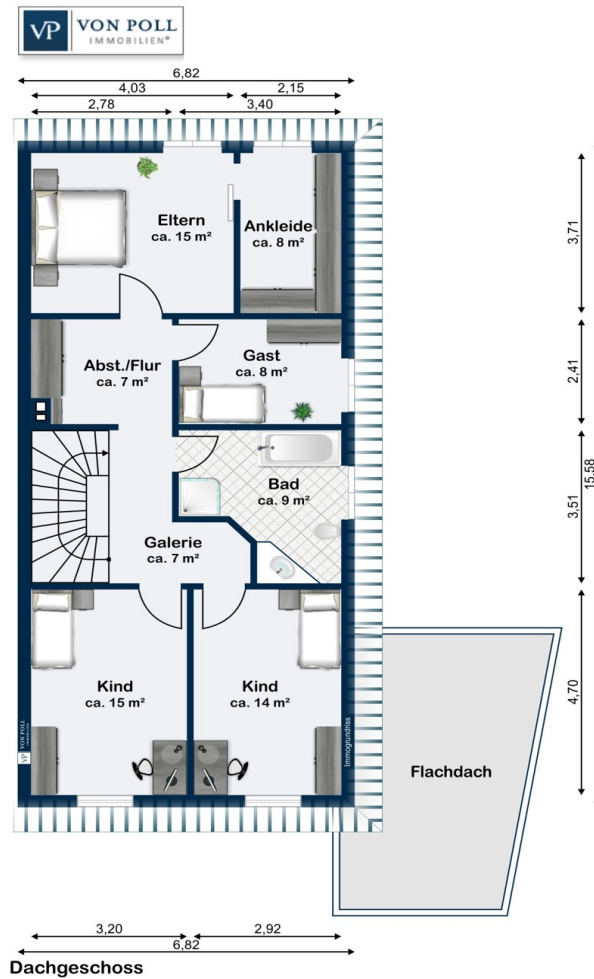


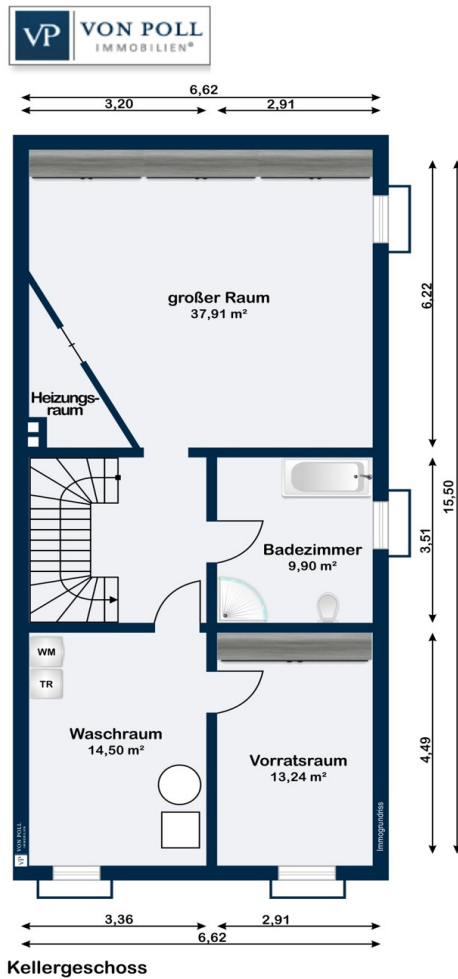


VP azonosító: 24171195a - 66740 Saarlouis

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.



VP azonosító: 24171195a - 66740 Saarlouis

## Az els? benyomás

\* 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.



VP azonosító: 24171195a - 66740 Saarlouis

## Részletes felszereltség

- \* 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

VP azonosító: 24171195a - 66740 Saarlouis

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 24171195a - 66740 Saarlouis

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24171195a - 66740 Saarlouis

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)