

Ensdorf

# Alles unter einem Dach - Zentrales Leben und Arbeiten

**CODICE OGGETTO: 24171174**



**PREZZO D'ACQUISTO: 245.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 137 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 159 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24171174 - 66806 Ensdorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24171174 - 66806 Ensdorf

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24171174
Superficie netta	ca. 137 m <sup>2</sup>
Vani	7
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1952

Prezzo d'acquisto	245.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 119 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24171174 - 66806 Ensdorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	156.55 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.02.2034	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24171174 - 66806 Ensdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24171174 - 66806 Ensdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24171174 - 66806 Ensdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24171174 - 66806 Ensdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24171174 - 66806 Ensdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24171174 - 66806 Ensdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24171174 - 66806 Ensdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24171174 - 66806 Ensdorf

## La proprietà



### 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







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.

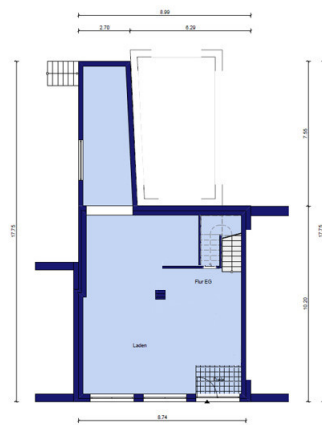
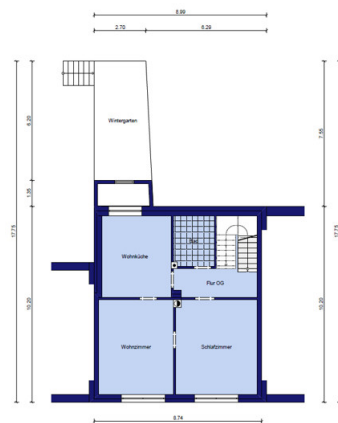
T.: 06831 - 98 63 23 0 / [saarlouis@von-poll.com](mailto:saarlouis@von-poll.com)



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

CODICE OGGETTO: 24171174 - 66806 Ensdorf

## Planimetrie

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®  
Erdgeschoss  
Mastab 1:100 04.02.2024VP VON POLL  
IMMOBILIEN®  
Obergeschoss 1  
Mastab 1:100 04.02.2024



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®  
Dachgeschoss  
Wohnen 1100 04.02.2024

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**CODICE OGGETTO: 24171174 - 66806 Ensdorf**

## Una prima impressione

Wohnen und Arbeiten Sie unter einem Dach in zentraler Lage von Ensdorf! Diese Immobilie wurde 1952 erbaut und zeichnet sich durch ihre vielseitige Nutzungsmöglichkeit aus. Effizienz trifft Gemütlichkeit: Wohnen und Arbeiten in einem Zuhause Das Dach wurde im Jahre 2018 neu eingedeckt, inklusive der Dämmung. Das Gebäude verfügt über drei Etagen und bietet eine attraktive Gewerbefläche im Erdgeschoss sowie eine großzügige Wohnung, die sich vom Obergeschoss bis ins Dachgeschoss erstreckt. Die bis September 2025 vermietete Gewerbefläche im Erdgeschoss beinhaltet eine großzügige ca. 69m<sup>2</sup> Fläche und beherbergt derzeit eine Papeterie. Dieser Bereich bietet nicht nur eine ansprechende Verkaufsfläche, sondern auch Zugang zum Keller, der größtenteils als Lagerfläche dient. Die Gewerbefläche präsentiert sich als Ort mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. In dieser Gewerbeeinheit besteht die Möglichkeit, eine Holzständerwand zur Abtrennung zu errichten, um den Eingangsbereich der Wohnung von der Papeterie zu separieren. Die Wohnung im Obergeschoss ist momentan durch eine Treppe in der Papeterie zugänglich und erstreckt sich über ca. 81m<sup>2</sup> und beeindruckt durch ihre durchdachte Raumaufteilung Ein heller Flur führt zu allen Zimmern. Darunter ein Arbeits-/ Esszimmer sowie ein lichtdurchflutetes, offenes Wohnzimmer und einem Innenbad mit Dusche. Die Küche ist nicht nur funktional, sondern bietet auch Zugang zu dem lichtdurchfluteten Wintergarten. Über die Treppe in der Wohnung gelangt man ins Dachgeschoss, welches sich auf ca. 55 m<sup>2</sup> erstreckt. Hier finden Sie neben einem Schlafzimmer auch ein kleines Tageslichtbad, sowie ein weiteres Schlafzimmer und ein damit verbundenes Durchgangszimmer. Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und bietet eine ideale Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieses besonderen Objekts zu überzeugen.

**CODICE OGGETTO: 24171174 - 66806 Ensdorf**

## Dettagli dei servizi

- \* Große Schaufensterelemente
- \* Große Gewerbefläche mit Markise
- \* Viel Lagerfläche im Keller

**CODICE OGGETTO: 24171174 - 66806 Ensdorf**

## Tutto sulla posizione

Ensdorf zeichnet sich durch seine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Verkehrswege. Die charmante Gemeinde punktet mit einer gelungenen Kombination aus Natur, Geschichte und moderner Infrastruktur. Die Immobilie profitiert von der Nähe zu verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, und Freizeiteinrichtungen. Die umliegende Infrastruktur macht das alltägliche Leben äußerst bequem. Ensdorf bietet zudem eine Vielzahl von Grünflächen und Naherholungsgebieten, ideal für Spaziergänge und Aktivitäten im Freien. Die gute Verkehrsanbindung, sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, ermöglicht es den Bewohnern, die umliegenden Städte wie Saarlouis und Völklingen schnell zu erreichen. Die Autobahnen A8 und A620 sind in kurzer Zeit erreichbar, was die Mobilität weiter erleichtert.



**CODICE OGGETTO: 24171174 - 66806 Ensdorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 156.55 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952. 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.

**CODICE OGGETTO: 24171174 - 66806 Ensdorf**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)