

Saarlouis

Zweifamilienhaus in gefragter Lage von Saarlouis

Codice oggetto: 24171203VP



PREZZO D'ACQUISTO: 498.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 200 m² • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 512 m²

Codice oggetto: 24171203VP - 66740 Saarlouis

- 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: 24171203VP - 66740 Saarlouis

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24171203VP
Superficie netta	ca. 200 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	10
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	1957
Garage/Posto auto	6 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	498.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2007
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 24171203VP - 66740 Saarlouis

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	22.07.2032
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	146.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1957

Codice oggetto: 24171203VP - 66740 Saarlouis

La proprietà



Codice oggetto: 24171203VP - 66740 Saarlouis

La proprietà



Codice oggetto: 24171203VP - 66740 Saarlouis

La proprietà



Codice oggetto: 24171203VP - 66740 Saarlouis

La proprietà



Codice oggetto: 24171203VP - 66740 Saarlouis

La proprietà



Codice oggetto: 24171203VP - 66740 Saarlouis

La proprietà



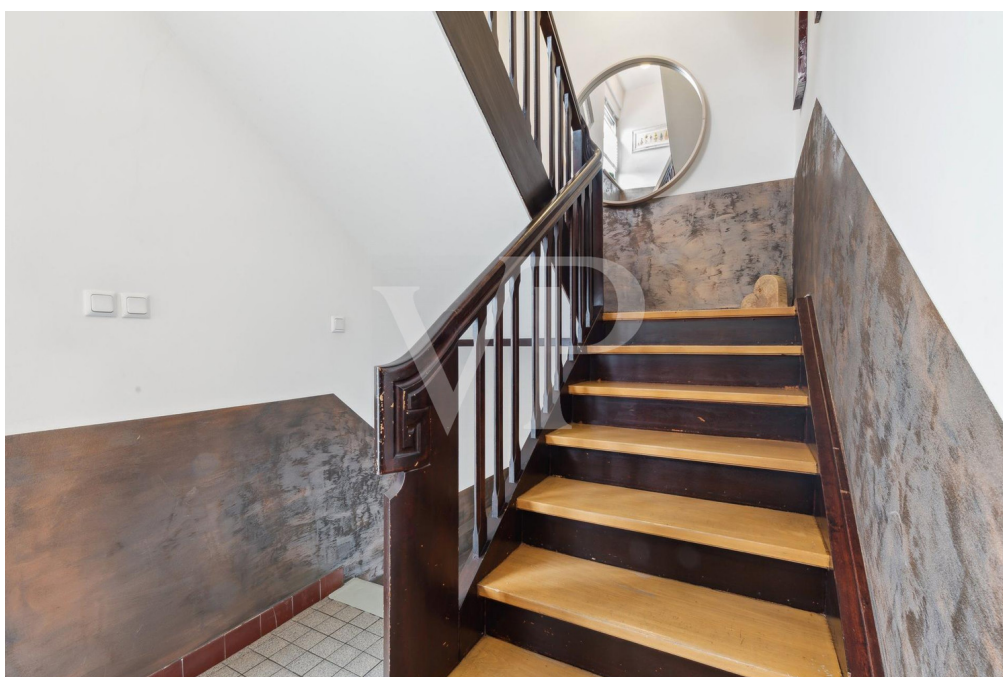
Codice oggetto: 24171203VP - 66740 Saarlouis

La proprietà



Codice oggetto: 24171203VP - 66740 Saarlouis

La proprietà



Codice oggetto: 24171203VP - 66740 Saarlouis

La proprietà



Codice oggetto: 24171203VP - 66740 Saarlouis

La proprietà



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

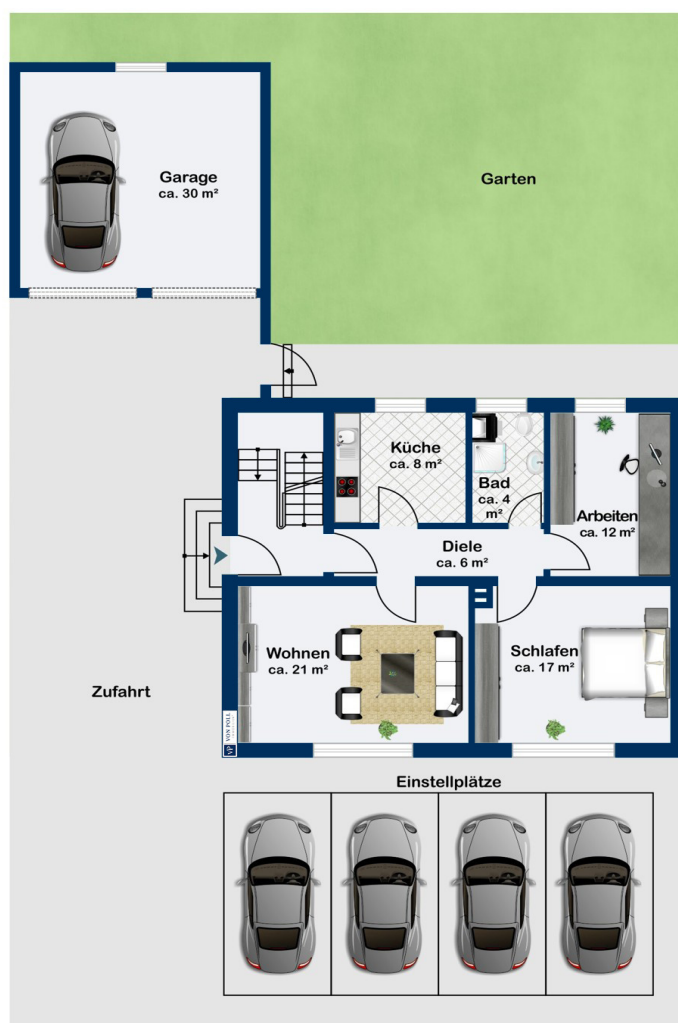


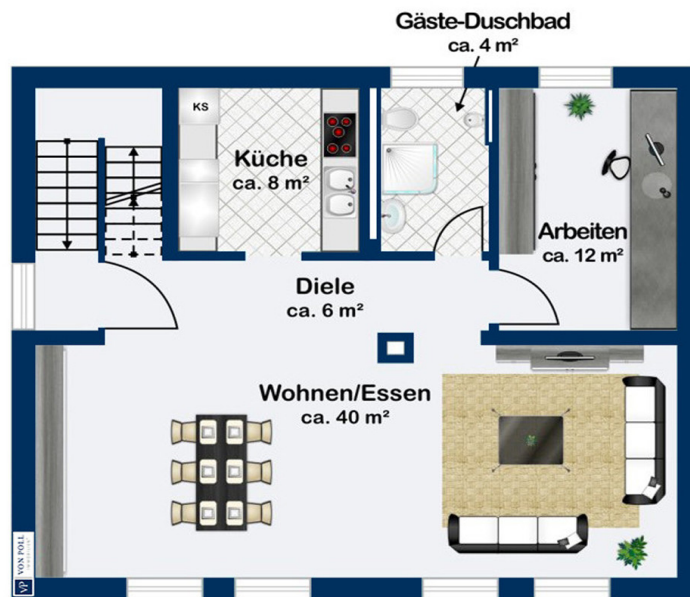
Finanzierung
berechnen

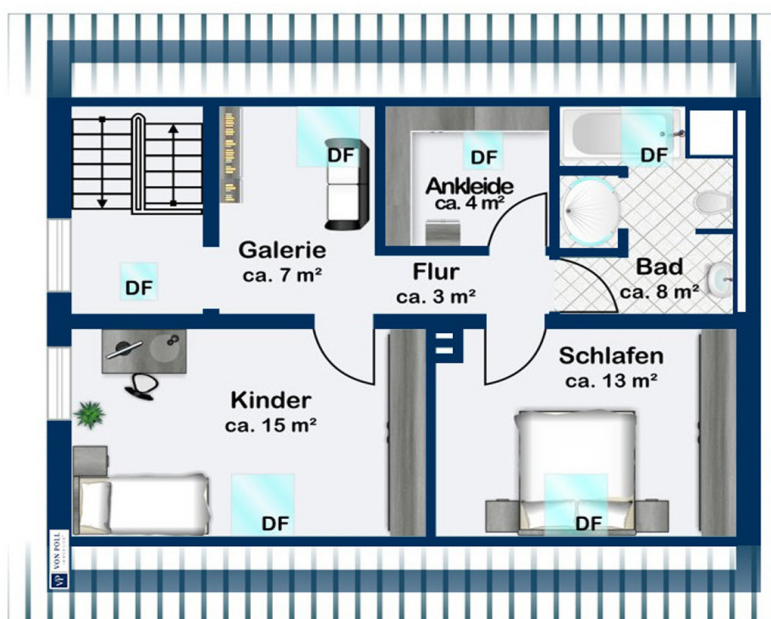


Codice oggetto: 24171203VP - 66740 Saarlouis

Planimetrie







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: 24171203VP - 66740 Saarlouis

Una prima impressione

Dieses stilvolle Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1957 wurde zwischen 2005 und 2007 umfassend saniert und architektonisch neu interpretiert. Auf rund 200 m² Wohnfläche und einem ca. 512 m² großen Grundstück eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als großzügiges Zuhause, für mehrere Generationen oder kombiniert mit einer teilgewerblichen Nutzung.

Die Immobilie ist voll unterkellert und umfasst drei Etagen mit derzeit zwei separaten Wohneinheiten. Eine Aufteilung in drei Einheiten ist ebenfalls möglich. Im Erdgeschoss befindet sich eine abgeschlossene Wohnung mit vier individuell geschnittenen Zimmern, die sich flexibel, auch für gewerbliche Zwecke, nutzen lässt.

Über das Treppenhaus gelangt man in die derzeit bewohnte Hauptwohnung, die sich über das Ober- und Dachgeschoss erstreckt. Dort empfängt Sie ein offener Wohn- und Essbereich mit Kaminofen sowie eine offene Einbauküche. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Arbeitszimmer und ein Gästebad mit Tageslicht und bodentiefer Dusche. Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit, an dem Küchenausgang einen Balkon anzubringen – die dafür vorgesehenen Betonfundamente sind bereits vorhanden.

Das ausgebautе Dachgeschoss überzeugt durch eine offene Galerie, ein Ankleidezimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche und Badewanne. Ein weiteres Zimmer steht ebenfalls zur Verfügung, sodass sich bei Bedarf eine eigenständige Wohneinheit schaffen lässt.

Im Untergeschoss sind neben dem Heiz- und Waschraum weitere Nutzflächen vorhanden. Von hier aus gelangt man direkt in den gepflegten Garten, der mit einer gemütlichen Sitz- und Grillecke sowie einem Blumen- und Kräuterbeet zum Entspannen und Gärtnern einlädt.

Für den Fuhrpark stehen zwei direkt nebeneinanderliegende Garagen zur Verfügung, die Platz für zwei Fahrzeuge bieten. Zudem befinden sich vier bis sechs weitere Außenstellplätze.

Eine Besichtigung ist nach Terminvereinbarung und Vorlage eines Banknachweises möglich.

Codice oggetto: 24171203VP - 66740 Saarlouis

Dettagli dei servizi

UMFASSENDE SANIERUNG UND ARCHITEKTONISCHE UMGESTALTUNG IN 2007

- Dachdämmung in 2007, Eindeckung aus Baujahr
- Drei Heizoptionen - Holz- Gas- und Fernwärme
- Größtenteils Erneuerung der Fenster
- Sämtliche Leitungssysteme erneuert
- 42 Deckenspots - teilweise dimmbar
- Code-basiertes ABUS-Seccor-Türschlosssystem
- Bäder im Ober- und Dachgeschoss mit V&B Fliesen
- Offene Einbauküche mit hochwertigen Miele-Geräten und einem leistungsstarken Fünf-Flammen-Gasherd von Küppersbusch
- 1Gbit/s-Netzwerk
- Glasfaservorbereitung abgeschlossen
- Betonfundamente für die Balkoninstallation vorhanden
- Liebevoller Gartenanlage mit Kräuterbeet
- Zwei Einzelgaragen nebeneinander mit Platz für zwei Fahrzeuge
- Vier bis sechs zusätzliche Außenstellplätze

Codice oggetto: 24171203VP - 66740 Saarlouis

Tutto sulla posizione

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.

Die attraktive Doppelhaushälfte 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.

Codice oggetto: 24171203VP - 66740 Saarlouis

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.7.2032.

Endenergiebedarf beträgt 146.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 24171203VP - 66740 Saarlouis

Partner di contatto

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

Marie-Louise Frank

Großer Markt 4, 66740 Saarlouis

Tel.: +49 6831 - 98 63 23 0

E-Mail: saarlouis@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com