

Rehlingen-Siersburg

Familienglück in begehrter Wohnlage – mit viel Platz zum Ankommen

Codice oggetto: 26171265G.EFH



PREZZO D'ACQUISTO: 355.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 180 m² • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 640 m²

Codice oggetto: 26171265G.EFH - 66780 Rehlingen-Siersburg

- **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: 26171265G.EFH - 66780 Rehlingen-Siersburg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26171265G.EFH
Superficie netta	ca. 180 m ²
Vani	9
Camere da letto	7
Bagni	2
Anno di costruzione	1974
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	355.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2016
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Sauna, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 26171265G.EFH - 66780 Rehlingen-Siersburg

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	25.03.2028	Consumo energetico	201.10 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	G
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1974

Codice oggetto: 26171265G.EFH - 66780 Rehlingen-Siersburg

La proprietà



Codice oggetto: 26171265G.EFH - 66780 Rehlingen-Siersburg

La proprietà



Codice oggetto: 26171265G.EFH - 66780 Rehlingen-Siersburg

La proprietà



Codice oggetto: 26171265G.EFH - 66780 Rehlingen-Siersburg

La proprietà



Codice oggetto: 26171265G.EFH - 66780 Rehlingen-Siersburg

La proprietà



Codice oggetto: 26171265G.EFH - 66780 Rehlingen-Siersburg

La proprietà



Codice oggetto: 26171265G.EFH - 66780 Rehlingen-Siersburg

La proprietà



Codice oggetto: 26171265G.EFH - 66780 Rehlingen-Siersburg

La proprietà



Codice oggetto: 26171265G.EFH - 66780 Rehlingen-Siersburg

La proprietà



Codice oggetto: 26171265G.EFH - 66780 Rehlingen-Siersburg

La proprietà



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen

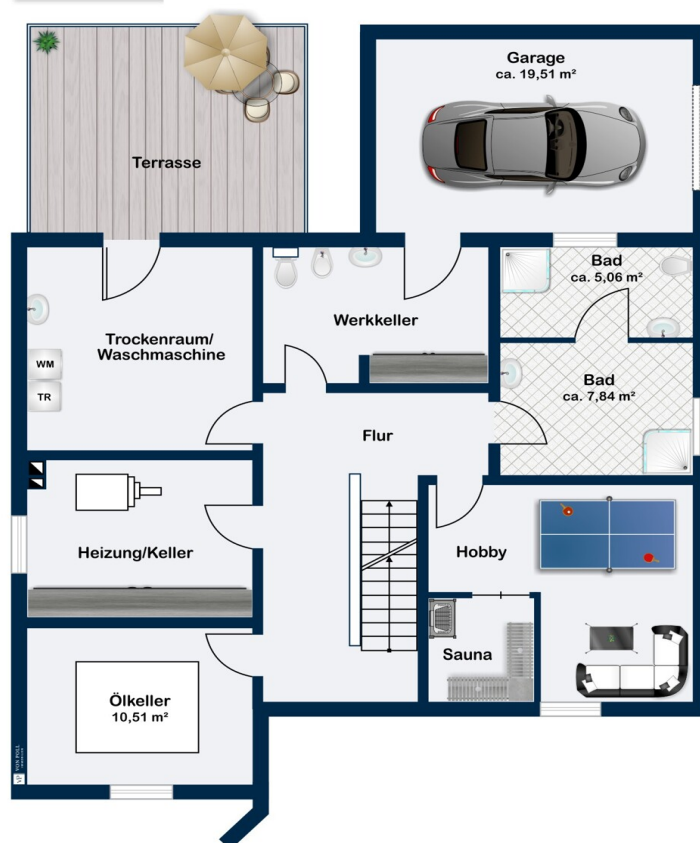


Codice oggetto: 26171265G.EFH - 66780 Rehlingen-Siersburg

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: 26171265G.EFH - 66780 Rehlingen-Siersburg

Una prima impressione

Diese Immobilie überzeugt durch ein großzügiges Raumangebot, eine durchdachte Grundrissgestaltung und zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Entfaltung.

Dieses im Jahr 1974 errichtete Einfamilienhaus vereint Großzügigkeit und Funktionalität auf ideale Weise. Auf ca. 180 m² Wohnfläche, verteilt auf einem ca. 640 m² großen Grundstück, erwarten Sie ein durchdachter Grundriss, zahlreiche Zimmer und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedlichste Wohnkonzepte.

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und beliebter Wohnlage. Mit insgesamt ca. sieben Schlafzimmernmöglichkeiten eignet sich die Immobilie ideal für Familien mit erhöhtem Platzbedarf oder für die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Das Erdgeschoss bildet den Mittelpunkt des Hauses. Hier erwartet Sie ein großzügiger, offen gestalteter Wohn- und Essbereich mit Kaminofen, der insbesondere in den Wintermonaten für eine behagliche Wohnatmosphäre sorgt. Die angrenzende Einbauküche fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein und bietet direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten. Darüber hinaus befinden sich auf dieser Ebene drei helle und vielseitig nutzbare Schlafzimmer sowie ein Badezimmer.

Im Dachgeschoss stehen vier weitere großzügige Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Kinder-, Gäste-, Arbeits- oder Hobbyzimmer genutzt werden können. Eines dieser Zimmer verfügt bereits über vorhandene Wasseranschlüsse und bietet somit die Möglichkeit zur Einrichtung einer separaten Küche. Dadurch eröffnen sich attraktive Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für ein Mehrgenerationenkonzept oder die Schaffung eines teilweise separaten Wohnbereichs. Ergänzt wird diese Etage durch ein weiteres Badezimmer sowie einen praktischen Abstellraum.

Das Kellergeschoss bietet zusätzlichen Komfort und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Neben einer Sauna für entspannte Wellnessmomente befinden sich hier der Heizungsraum sowie weitere Keller- und Lagerräume. Zudem besteht von dieser Ebene ein direkter Zugang zur Garage sowie in den Garten und auf die Terrasse.

Beheizt wird die Immobilie über eine Ölzentralheizung der Marke Viessmann aus dem Jahr 2008. Eine Solaranlage unterstützt die Warmwasseraufbereitung und trägt zur Energieeffizienz des Hauses bei. Teilweise wurden die zweifach verglasten Fenster im Jahr 2016 erneuert.

Auch der Außenbereich überzeugt mit viel Platz zur Erholung und Freizeitgestaltung. Die großzügige Terrasse und der Garten laden zum Verweilen im Freien ein. Zwei Garagen, von denen eine über eine praktische Montagegrube verfügt, sowie ein zusätzlicher Stellplatz bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge und weitere Nutzungsmöglichkeiten.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als gepflegtes und familienfreundliches Zuhause mit viel Potenzial, großzügigen Wohnflächen und einer attraktiven Lage in ruhigem Wohnumfeld.

Bei Interesse bitten wir um Verständnis, dass vor einer Besichtigung ein entsprechendem Banknachweis erforderlich ist.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen.

Codice oggetto: 26171265G.EFH - 66780 Rehlingen-Siersburg

Dettagli dei servizi

- Großzügiger, offen gestalteter Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten
- Kaminofen für eine behagliche Wohnatmosphäre und gemütliche Stunden
- Sieben Schlafzimmer mit vielfältigen Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten
- Zwei Badezimmer, ideal für Familien oder Mehrgenerationenhaushalte
- Sauna für entspannte Wellnessmomente im eigenen Zuhause
- Ölzentralheizung von Viessmann aus dem Jahr 2008
- Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung
- Teilweise erneuerte, zweifach verglaste Fenster aus dem Jahr 2016
- Pflegeleichte Bodenbeläge aus Laminat und Fliesen
- Zwei Garagen, davon eine mit praktischer Montagegrube
- Zusätzlicher Außenstellplatz direkt am Haus
- Großzügige Terrasse mit direktem Zugang zum Garten

Codice oggetto: 26171265G.EFH - 66780 Rehlingen-Siersburg

Tutto sulla posizione

Rehlingen-Siersburg ist eine familienfreundliche Gemeinde mit rund 15.000 Einwohnern und einer ausgewogenen Altersstruktur, die ein harmonisches Miteinander fördert. Die günstige Lage nahe Saarlouis, Saarbrücken und der französischen Grenze bietet eine gute regionale Anbindung und vielfältige Pendlermöglichkeiten. Eine solide Infrastruktur mit Bildungseinrichtungen, Gesundheitsversorgung und Freizeitangeboten schafft eine verlässliche Basis für ein sicheres und angenehmes Leben. Familien schätzen die ruhige Atmosphäre, eine engagierte Gemeinschaft sowie moderate Immobilienpreise für ein nachhaltiges Wohnen.

Kinder profitieren von mehreren nahen Kindergärten und Schulen, wie dem Katholischen Kindergarten St. Martin (7 Minuten zu Fuß) und der Grundschule Siersburg (8 Minuten). Der Bahnhof Siersburg ist in 6 Minuten erreichbar, was den öffentlichen Nahverkehr bequem macht. Ärzte und Apotheken, etwa die Praxis von Dr. Stockhausen und Daniela Paul, sind ebenfalls fußläufig zugänglich.

Freizeitangebote wie Spielplätze, die Niedtalhalle, der Kräutergarten und der Martin-Strauss-Platz laden zu Erholung und Aktivitäten ein. Supermärkte wie Rewe und Edeka sind nur wenige Minuten entfernt. So verbindet Rehlingen-Siersburg verlässliche Infrastruktur, Natur und Gemeinschaft zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf Sicherheit, Bildung und Lebensqualität legen.

Codice oggetto: 26171265G.EFH - 66780 Rehlingen-Siersburg

Ulteriori informazioni

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: 26171265G.EFH - 66780 Rehlingen-Siersburg

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