

Saarlouis

Modernisierte Eigentumswohnung in Saarlouis – attraktive Kapitalanlage

Codice oggetto: 25171232



PREZZO D'ACQUISTO: 129.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 60 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 25171232 - 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: 25171232 - 66740 Saarlouis

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25171232
Superficie netta	ca. 60 m ²
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	129.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

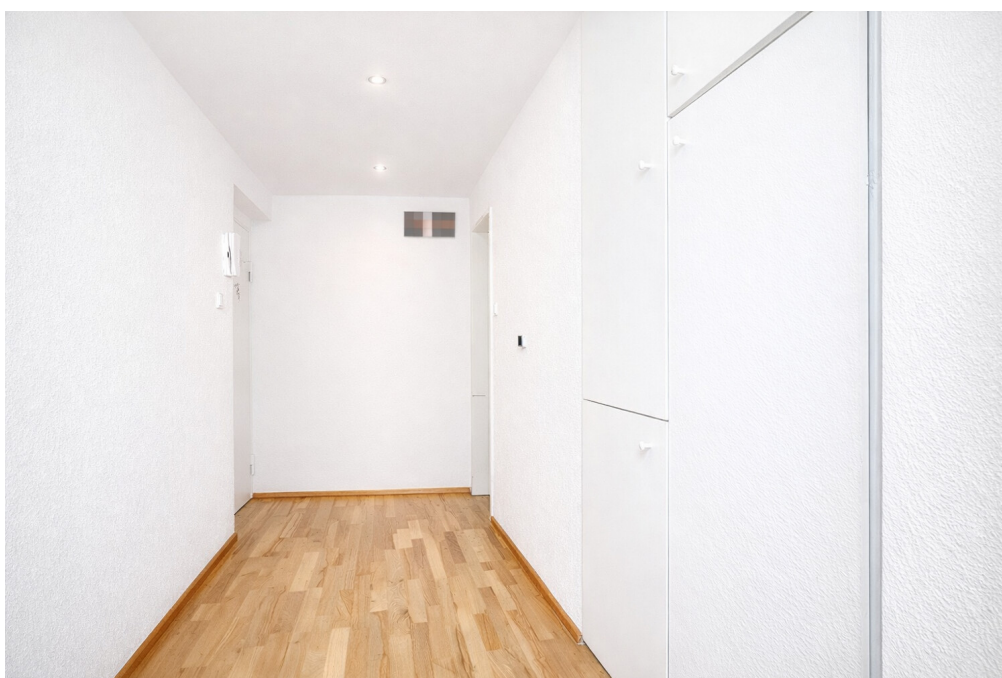
Codice oggetto: 25171232 - 66740 Saarlouis

Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	19.03.2033	Consumo energetico	221.50 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	G
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1990

Codice oggetto: 25171232 - 66740 Saarlouis

La proprietà



Codice oggetto: 25171232 - 66740 Saarlouis

La proprietà



Codice oggetto: 25171232 - 66740 Saarlouis

La proprietà



Codice oggetto: 25171232 - 66740 Saarlouis

La proprietà



Codice oggetto: 25171232 - 66740 Saarlouis

La proprietà



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Codice oggetto: 25171232 - 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: 25171232 - 66740 Saarlouis

Una prima impressione

DERZEIT IST DER ENERGIEAUSWEIS BEARBEITUNG

Diese gepflegte Eigentumswohnung im Obergeschoss eines im Jahr 1972 erbauten Mehrfamilienhauses überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine Wohnfläche von ca. 60 m². Das Haus umfasst insgesamt lediglich vier Wohneinheiten, wodurch eine angenehme und ruhige Wohnatmosphäre gewährleistet ist.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen gut geschnittenen Flurbereich, von dem aus alle Räume zentral erreichbar sind. Ein integrierter Einbauschrank bietet hier praktischen Stauraum und sorgt für eine funktionale Nutzung des Eingangsbereichs.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der den Wohnraum sinnvoll erweitert und Platz für entspannte Stunden im Freien bietet. Die Einbauküche ist harmonisch in den Wohnbereich integriert und bereits im Kaufpreis enthalten.

Das Schlafzimmer ist gut geschnitten und bietet ausreichend Stellfläche für ein Bett sowie einen Kleiderschrank.

Das modernisierte Badezimmer präsentiert sich in zeitgemäßer Ausführung und verfügt über eine Badewanne mit Duschmöglichkeit.

In der Wohnung ist hochwertiger Laminatboden verlegt, der für ein wohnliches Ambiente sorgt. Die Beheizung erfolgt über eine eigene Gastherme, wodurch eine individuelle und unabhängige Regulierung der Wärmeversorgung möglich ist.

Dank ihres gepflegten Zustands und der attraktiven Größe bietet diese Wohnung ideale Voraussetzungen für ein komfortables Zuhause oder eine langfristig solide Kapitalanlage.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und präsentieren Ihnen die Wohnungseinheit gerne persönlich im Rahmen eines individuellen Besichtigungstermins.

Bitte berücksichtigen Sie das Besichtigungen nur ausschließlich nach Vorlage eines aktuellen Banknachweises möglich – hierfür bitten wir um Verständnis.

Codice oggetto: 25171232 - 66740 Saarlouis

Dettagli dei servizi

Eigene Gastherme aus dem Jahr 2021 mit individuell regulierbarer Wärmeversorgung

Dreifach verglaste Fenster aus dem Jahr 2021

Funktionaler Flurbereich mit integriertem Einbauschränk und praktischem Stauraum

Modernisiertes Badezimmer mit Badewanne und integrierter Duscmöglichkeit

Hochwertige Einbauküche, harmonisch in den Wohnbereich integriert

Balkon mit Zugang vom Wohn- und Essbereich

Parkettboden in den Wohnräumen

Zugeordneter Abstellraum im Dachgeschoss

Codice oggetto: 25171232 - 66740 Saarlouis

Tutto sulla posizione

Saarlouis ist eine bedeutende Stadt im Saarland mit rund 37.900 Einwohnern und fungiert als regionales Verwaltungszentrum in der grenznahen SaarLorLux-Euroregion. Die hervorragende Lage zu den wirtschaftsstarken Nachbarregionen Frankreich und Luxemburg schafft ideale Voraussetzungen für nachhaltige Wertsteigerungen. Die stabile Bevölkerungsstruktur mit einem hohen Anteil an Erwachsenen und Senioren sowie die vielfältige Demografie sichern eine solide Nachfrage am Immobilienmarkt und bieten eine attraktive Investitionsumgebung.

Die Infrastruktur vor Ort überzeugt durch ausgezeichnete Anbindungen: Mehrere Bushaltestellen wie „Roden Rheinstraße“ sind in etwa 3 Minuten zu Fuß erreichbar, der Saarlouis Hauptbahnhof in rund 19 Minuten, zudem sind verschiedene Autobahnanschlüsse in unmittelbarer Nähe verfügbar, was eine optimale Erreichbarkeit mit dem Pkw garantiert.

Das Freizeitangebot umfasst Parks wie den Volksgarten Roden sowie Fitnessstudios, die fußläufig erreichbar sind. Ergänzt wird dies durch eine große Auswahl an Restaurants, Bars und Cafés, die das urbane Lebensgefühl bereichern und eine hohe Lebensqualität bieten.

Für Investoren besonders wichtig ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen: Kindertagesstätten, Grundschulen sowie berufsbildende Schulen und Volkshochschulen sind alle in 7 bis 30 Minuten zu Fuß erreichbar. Dies unterstützt eine nachhaltige Mietnachfrage, besonders durch Familien und junge Berufstätige. Zusätzlich sorgt die gute Versorgung mit medizinischen Einrichtungen wie Arztpraxen, Apotheken und Krankenhäusern für eine verlässliche Gesundheitsversorgung.

Insgesamt bietet Saarlouis mit seiner strategischen Lage, der hervorragenden Infrastruktur und dem vielfältigen Angebot an Freizeit, Bildung und Gesundheit ein äußerst attraktives Umfeld für nachhaltige Immobilieninvestitionen. Die Kombination aus regionaler Bedeutung und urbaner Lebensqualität macht diesen Standort zu einer zukunftsicheren Wahl für anspruchsvolle Investoren.

Codice oggetto: 25171232 - 66740 Saarlouis

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: 25171232 - 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