Saarlouis

Architektonischer Charme, mit großzügigem Raumangebot

Objektnummer: 26171-243EFH-ZFH



KAUFPREIS: 270.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m² • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 367 m²

Objektnummer: 26171-243EFH-ZFH - 66740 Saarlouis

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26171-243EFH-ZFH - 66740 Saarlouis

Auf einen Blick

Objektnummer	26171-243EFH-ZFH
Wohnfläche	ca. 250 m²
Zimmer	12
Badezimmer	2
Baujahr	1900
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	270.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26171-243EFH-ZFH - 66740 Saarlouis

Auf einen Blick: Energiedaten

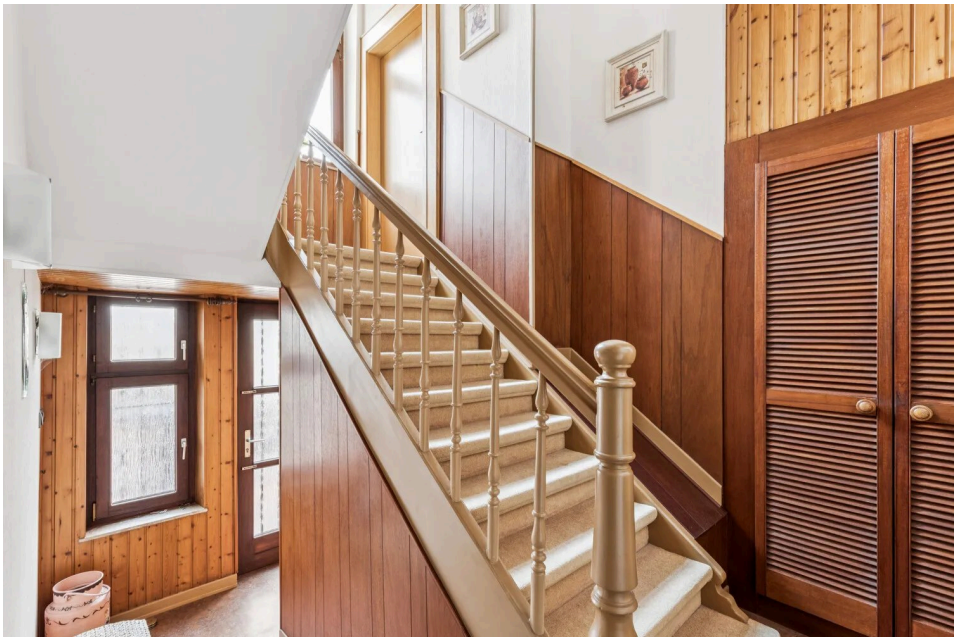
Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	02.03.2036
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	187.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26171-243EFH-ZFH - 66740 Saarlouis

Die Immobilie





Objektnummer: 26171-243EFH-ZFH - 66740 Saarlouis

Die Immobilie





Objektnummer: 26171-243EFH-ZFH - 66740 Saarlouis

Die Immobilie

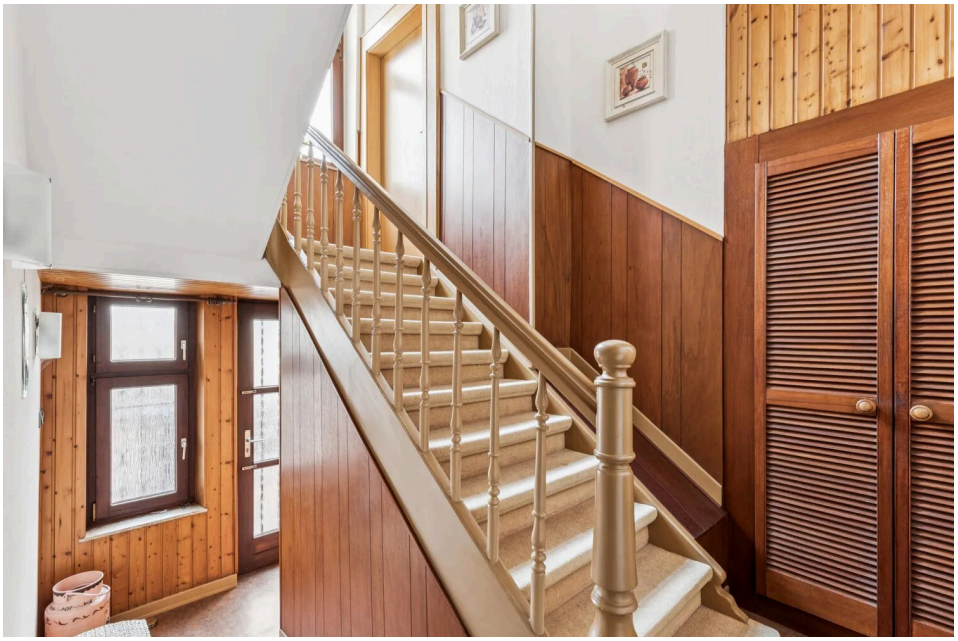




Objektnummer: 26171-243EFH-ZFH - 66740 Saarlouis

Die Immobilie





Objektnummer: 26171-243EFH-ZFH - 66740 Saarlouis

Die Immobilie





Objektnummer: 26171-243EFH-ZFH - 66740 Saarlouis

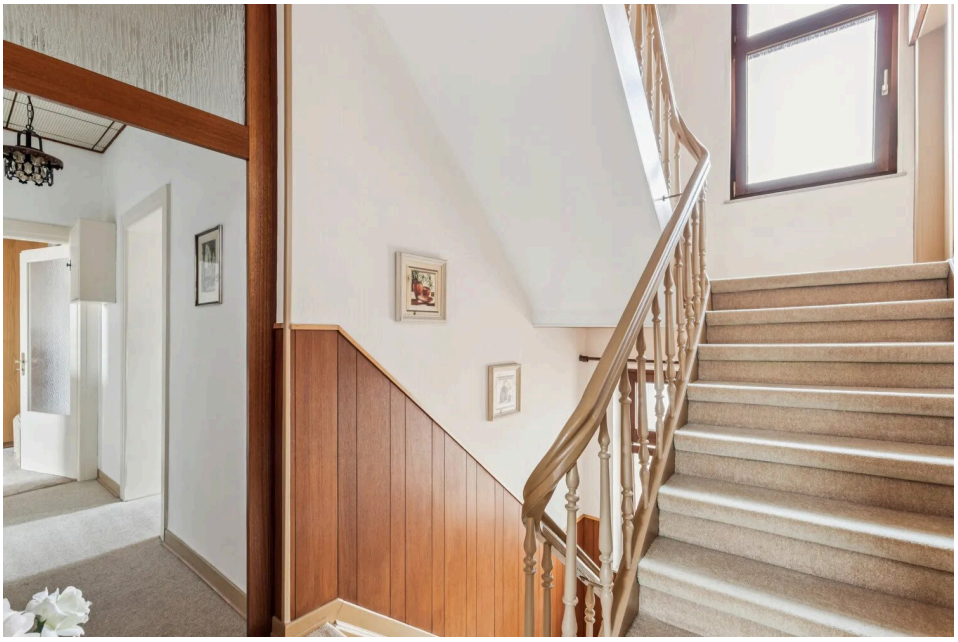
Die Immobilie





Objektnummer: 26171-243EFH-ZFH - 66740 Saarlouis

Die Immobilie





Objektnummer: 26171-243EFH-ZFH - 66740 Saarlouis

Die Immobilie





Objektnummer: 26171-243EFH-ZFH - 66740 Saarlouis

Die Immobilie





Objektnummer: 26171-243EFH-ZFH - 66740 Saarlouis

Die Immobilie

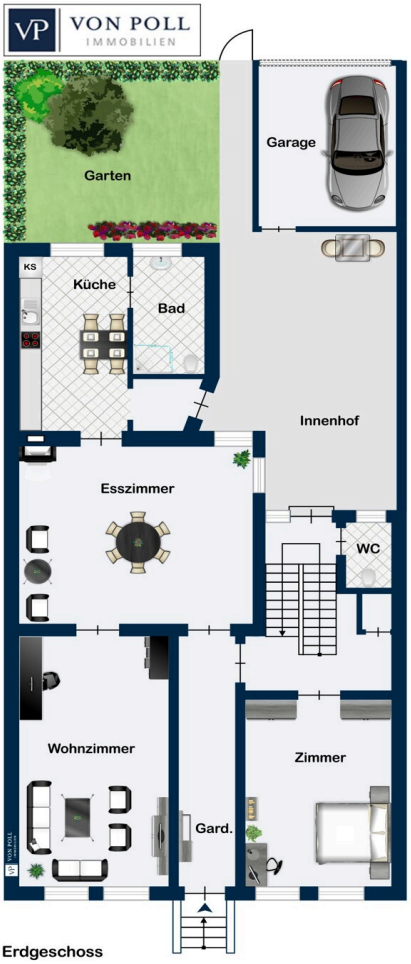




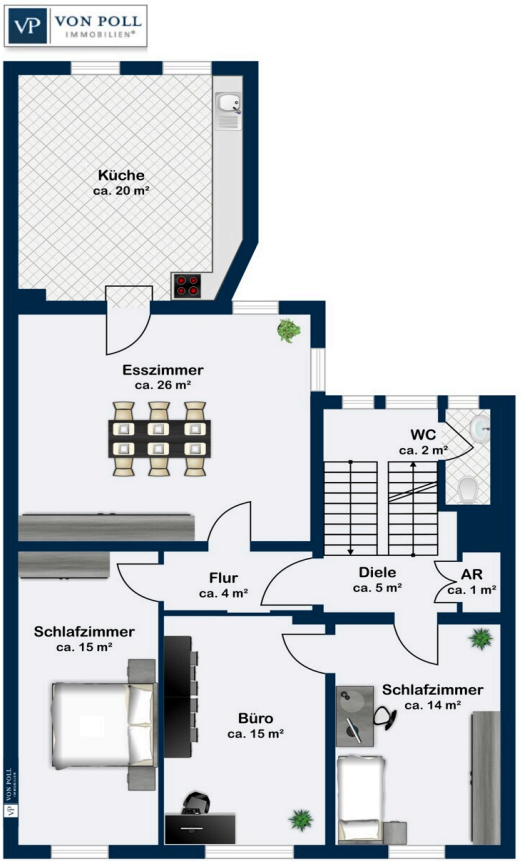
Objektnummer: 26171-243EFH-ZFH - 66740 Saarlouis

Grundrisse

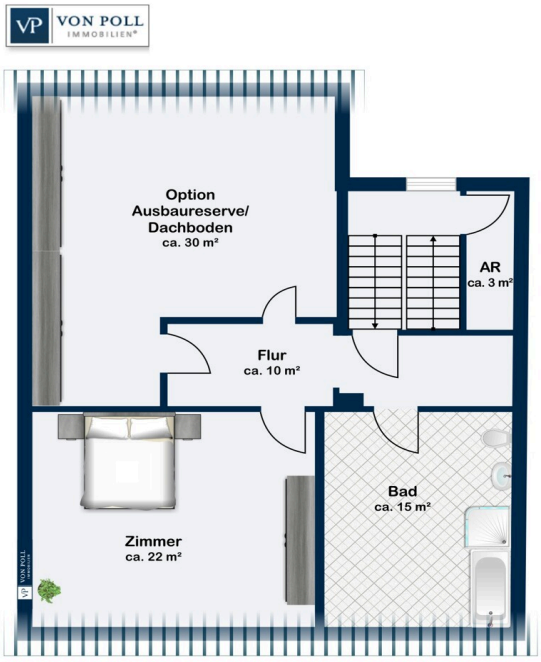




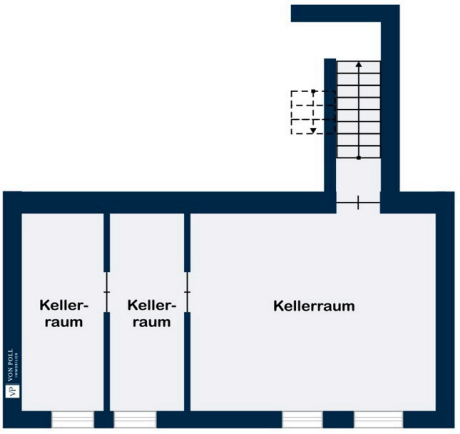
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26171-243EFH-ZFH - 66740 Saarlouis

Ein erster Eindruck

Diese besondere Immobilie besticht bereits auf den ersten Blick durch ihre repräsentative und außergewöhnliche Fassadengestaltung. Ein wahres Schmuckstück, das sich harmonisch in die bestehende Bebauung einfügt und dennoch durch seine architektonische Ausstrahlung eindrucksvoll hervorsticht.

Bereits der stilvolle Toreingang mit dem liebevoll angelegten Vorgarten vermittelt einen einladenden ersten Eindruck. Die außergewöhnlich hohen Fenster im Erd- und Obergeschoss unterstreichen den klassischen Altbaucharakter der Immobilie und sorgen zugleich für eine helle, lichtdurchflutete Wohnatmosphäre.

Ursprünglich um ca. 1900 (das genaue Baujahr ist nicht bekannt) von einem Architekten für den Eigenbedarf errichtet, vereint dieses Haus historische Substanz mit dem besonderen Charme vergangener Baukunst. Besonders hervorzuheben sind die beeindruckend hohen Decken, die ein außergewöhnliches Raumgefühl und eine großzügige Wohnatmosphäre schaffen – teilweise wurden diese im Laufe der Jahre behutsam abgehangen.

Das Dach des Haupthauses wurde ca. 1990 neu eingedeckt. Die Fenster an der Vorder- und Rückseite wurden etwa in den 1980er-Jahren erneuert. Auch die Elektrik wurde bereits teilweise modernisiert.

Auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 250 m², verteilt auf drei Ebenen, eröffnet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Grundstück umfasst ca. 367 m² und überzeugt insbesondere durch einen schön angelegten, kleinen Garten sowie einen gemütlichen, geschützten Innenhof, der zum entspannten Verweilen einlädt. Die Immobilie ist zudem auch von der Rückseite – über die parallel verlaufende Straße – bequem erreichbar, entweder durch ein Tor oder über die Garage, die direkt in den Innenhof führt.

Das Erdgeschoss wird über eine zentrale Diele erschlossen, die sowohl zu den Wohnräumen als auch zum Treppenhaus führt. Von hier aus gelangen Sie zudem in den geschützten Innenhof, den Garten, die Garage sowie zu einem weiteren Ausgang auf der rückwärtigen Straßenseite. Auf dieser Ebene befinden sich ein einladendes Esszimmer mit Kamin und angrenzender Küche, ein Badezimmer sowie ein großzügig geschnittenes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer und ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Büro oder zusätzlicher Schlafraum nutzen lässt. Die Nutzbarkeit des Kamins ist mit dem Schornsteinfeger abzustimmen und ggf. an aktuelle Vorschriften anzupassen.

Das Obergeschoss bietet eine weitere Küche, ein helles Esszimmer sowie drei zusätzliche Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Ergänzt wird diese Etage durch ein Gäste-WC auf der Zwischenebene.

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Schlafzimmer sowie ein großes Badezimmer. Direkt angrenzend befindet sich zudem ein Dachboden, der eine attraktive Ausbaureserve bietet und zusätzliches Wohnpotenzial eröffnet.
Insgesamt stehen Ihnen zwei Küchen, zwei Bäder sowie zwei WCs zur Verfügung. Zwei separate Stromzähler unterstreichen zusätzlich die flexible Nutzbarkeit der Immobilie. Das Haus eignet sich ideal für zwei bis drei Generationen.

Die zusätzliche Erreichbarkeit des Hauses von der rückwärtigen Straßenseite eröffnet darüber hinaus weitere Möglichkeiten für eine flexible Nutzung und individuelle Gestaltung.

Das Haus ist teilunterkellert und bietet zusätzliche praktische Nutz- und Abstellflächen. Insgesamt drei Räume, einschließlich eines Raumes mit Kamin (hinsichtlich der Nutzbarkeit des Kamins ist eine Abstimmung mit dem Schornsteinfeger erforderlich und ggf. eine Anpassung an aktuelle Vorschriften notwendig)
Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir vor einer Besichtigung einen entsprechenden Bonitätsnachweis benötigen. Gerne präsentieren wir Ihnen dieses besondere Haus persönlich und freuen uns darauf, Ihnen dieses Schmuckstück näher vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: 26171-243EFH-ZFH - 66740 Saarlouis

Ausstattung und Details

- ARCHITEKTUR und BAUWEISE -
• Repräsentative Altbaufassade mit besonderem architektonischem Charakter
• Raumhöhen bis ca. 3,60 m mit klassischem Altbauflair (teilweise abgehangen)
• Große Fenster Rückseite und Vorderseite, ca. um 1980 erneuert
• Dach des Haupthauses neu eingedeckt in ca. 1990 • Elektrik teilweise erneuert
- WOHNFLÄCHE und RAUMKONZEPT -
• Ca. 250 m² Wohnfläche auf drei Ebenen
• Dachboden mit attraktiver Ausbaureserve
• Flexible Nutzungsmöglichkeiten (z. B. Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach)
- RAUMAUFTEILUNG und AUSSTATTUNG -
• Zwei Küchen • Zwei Badezimmer • Zwei Stromzähler
• Zwei separate WCs - sowie ein weiteres drittes WC im Bad Dachgeschoss
(WC im DG =Sanitär-Zerkleinerer, nicht in Betrieb, Modernisierung erforderlich)
• Kamin im Wohn- und Essbereich (auch im Keller) - sind hinsichtlich seiner Nutzbarkeit mit dem Schornsteinfeger abzustimmen und ggf. an aktuelle Vorschriften anzupassen.
- BÖDEN und INNENAUSSTATTUNG -
• Bodenbeläge aus Kunststoffbeläge, Fliesen, Teppichböden
- GRUNDSTÜCK und AUSSENBEREICHE -
• Grundstück ca. 367 m² • Vorgarten • Kleiner Garten im geschützten Innenhof
• Zusätzlicher Zugang über rückwärtige Straße • Garage
- TECHNIK und NEBENFLÄCHEN -
• Warmwasser über Gas-Durchlauferhitzer (Bad unten)
• Zusätzlich elektrische Boiler (Küche unten, Küche oben, Bad oben) • Fernwärme
Warmwasser wird im Haus ausschließlich durch Gas-Durchlauferhitzer und Warmwasserboiler erzeugt
-TEILUNTERKELLERUNG -
Nutz- und Abstellfläche, insgesamt drei Räume (Nutzbarkeit Kamin mit Schornsteinfeger abzustimmen)

Objektnummer: 26171-243EFH-ZFH - 66740 Saarlouis

Alles zum Standort

Der Stadtteil Fraulautern überzeugt durch seine sehr ruhige, familienfreundliche Lage und eine sehr gute Nahversorgung direkt vor der Haustür.

Fraulautern verfügt über eine hervorragende Infrastruktur, die den Alltag besonders komfortabel macht: kurze Wege, vielfältige Versorgungsmöglichkeiten und eine gute Anbindung sorgen für eine hohe Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in der näheren Umgebung, sodass Besorgungen schnell und unkompliziert erledigt werden können.

Auch die medizinische Versorgung ist sehr gut: Zwei Krankenhäuser, Ärzte und Apotheken sind in kurzer Zeit erreichbar und gewährleisten eine zuverlässige Betreuung.

Besonders attraktiv ist zudem die Nähe zur Saarlouiser Innenstadt, die nur etwa 1 km entfernt liegt. Dadurch erreichen Sie zahlreiche Geschäfte, Restaurants, Cafés sowie kulturelle Angebote in wenigen Minuten. Die kurze Distanz ermöglicht es, die Vorteile einer lebendigen Innenstadt zu genießen – sei es zum Einkaufen, Ausgehen oder für Freizeitaktivitäten – und gleichzeitig ruhig und entspannt zu wohnen.

Auch verkehrstechnisch ist Fraulautern bestens angebunden: Die Autobahnen A8 und A620 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in Richtung Saarbrücken, Frankreich, Luxemburg und Trier.

Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen sind schnell erreichbar und unterstreichen die hohe Familienfreundlichkeit des Standorts. Die nahegelegene Saarlouiser Innenstadt verfügt zudem über mehrere Gymnasien und erweitert damit das umfassende Bildungsangebot in der Umgebung.

Insgesamt verbindet Fraulautern eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer sehr guten Infrastruktur und kurzen Wegen – ideal für alle, die stadtnah und dennoch ruhig wohnen möchten.

Objektnummer: 26171-243EFH-ZFH - 66740 Saarlouis

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26171-243EFH-ZFH - 66740 Saarlouis

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marie-Louise Frank

Großer Markt 4, 66740 Saarlouis
Tel.: +49 6831 - 98 63 23 0
E-Mail: saarlouis@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com