Ensdorf

Wohnkomfort trifft auf attraktive Gewerbefläche

Objektnummer: 26171271-WoGe



KAUFPREIS: 185.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 137 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 159 m²

Objektnummer: 26171271-WoGe - 66806 Ensdorf

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

Objektnummer: 26171271-WoGe - 66806 Ensdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26171271-WoGe
Wohnfläche	ca. 137 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1952

Kaufpreis	185.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 119 m²
Gewerbefläche	ca. 70 m²
Bürofläche	ca. 70 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26171271-WoGe - 66806 Ensdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	03.02.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	156.55 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1952

Objektnummer: 26171271-WoGe - 66806 Ensdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26171271-WoGe - 66806 Ensdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26171271-WoGe - 66806 Ensdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26171271-WoGe - 66806 Ensdorf

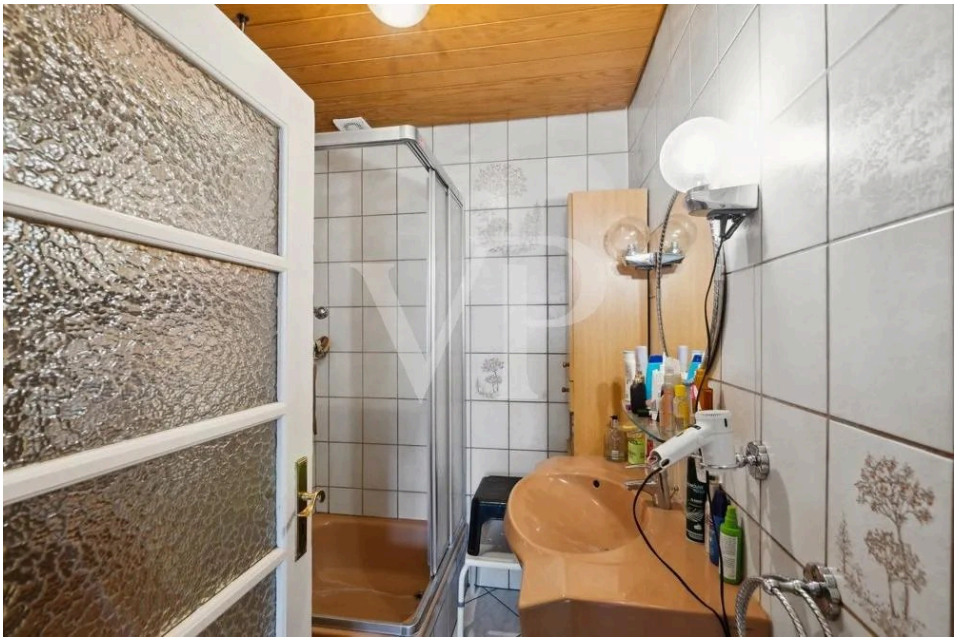
Die Immobilie





Objektnummer: 26171271-WoGe - 66806 Ensdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26171271-WoGe - 66806 Ensdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26171271-WoGe - 66806 Ensdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26171271-WoGe - 66806 Ensdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26171271-WoGe - 66806 Ensdorf

Die Immobilie





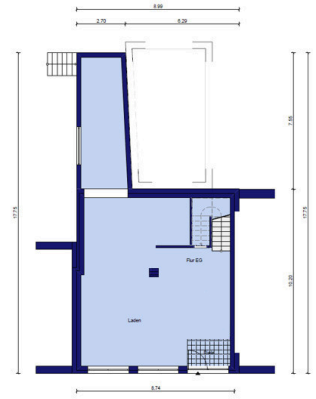
Objektnummer: 26171271-WoGe - 66806 Ensdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26171271-WoGe - 66806 Ensdorf

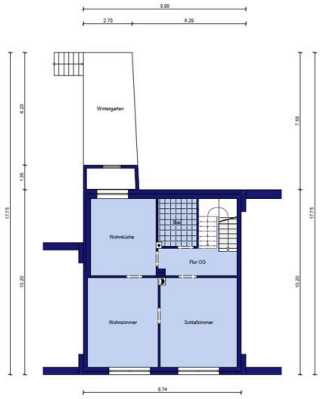
Grundrisse



VON POLL IMMOBILIEN

Erdgeschoss

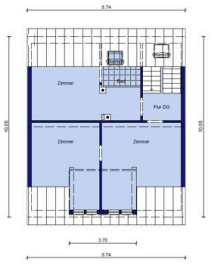
Maßstab 1:100 06.02.2024



VON POLL IMMOBILIEN

Obergeschoss 1

Maßstab 1:100 06.02.2024



VON POLL IMMOBILIEN

Dachgeschoss

Maßstab 1:100 05.02.2024

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: 26171271-WoGe - 66806 Ensdorf

Ein erster Eindruck

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 Haus ist als eine Einheit zu sehen, die Leitungen sind nicht getrennt.
Die Immobilie hat einen Wintergarten, aber keinen Außenanlage.

Das Gebäude verfügt über drei Etagen und bietet eine interessante Gewerbefläche im Erdgeschoss sowie eine großzügige Wohnung, die sich vom Obergeschoss bis ins Dachgeschoss erstreckt.

Die Gewerbefläche im Erdgeschoss beinhaltet eine großzügige ca. 70 m² Fläche. 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 dem Ladenlokal zu separieren. Die Wohnung im Obergeschoss ist momentan durch eine Treppe im Laden zugänglich und erstreckt sich über ca. 81m² 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 m² 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 und zu renovierungsbedürftigem 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.

Halten Sie hierfür einen Banknachweis für uns bereit, hierfür bitten wir um Verständis.

Objektnummer: 26171271-WoGe - 66806 Ensdorf

Ausstattung und Details

* Große Schaufensterelemente
* Große Gewerbefläche mit Markise
* Viel Lagerfläche im Keller
* Wohneinheit über 2 Etagen mit zwei Schlafzimmer

Objektnummer: 26171271-WoGe - 66806 Ensdorf

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26171271-WoGe - 66806 Ensdorf

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: 26171271-WoGe - 66806 Ensdorf

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