Saarlouis

Traumhafte Doppelhaushälfte in erstklassiger Lage

Objektnummer: 26171274



KAUFPREIS: 535.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 137 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 323 m²

Objektnummer: 26171274 - 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: 26171274 - 66740 Saarlouis

Auf einen Blick

Objektnummer	26171274
Wohnfläche	ca. 137 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2016
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	535.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26171274 - 66740 Saarlouis

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	15.10.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	88 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26171274 - 66740 Saarlouis

Die Immobilie





Objektnummer: 26171274 - 66740 Saarlouis

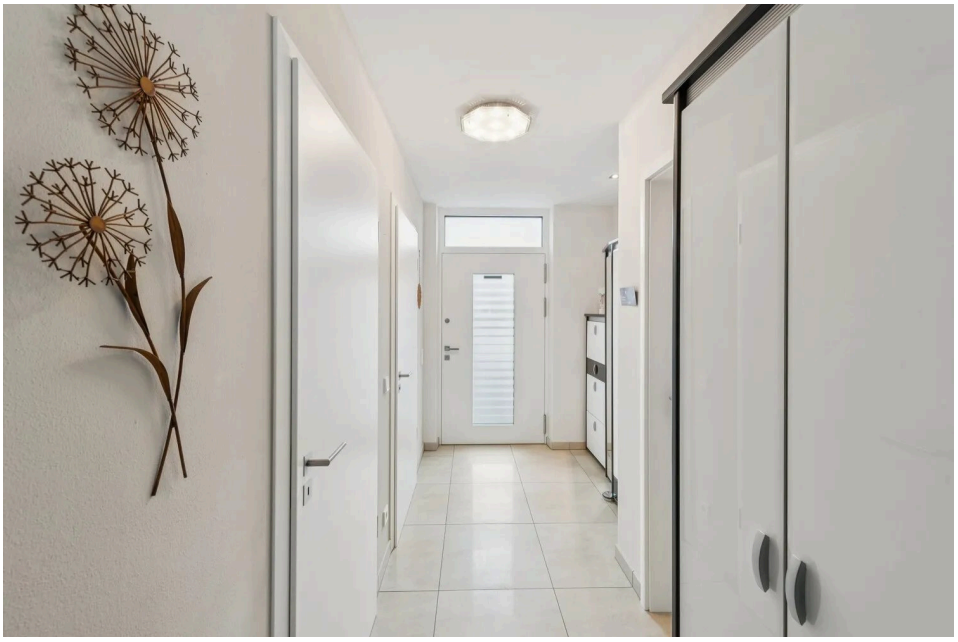
Die Immobilie





Objektnummer: 26171274 - 66740 Saarlouis

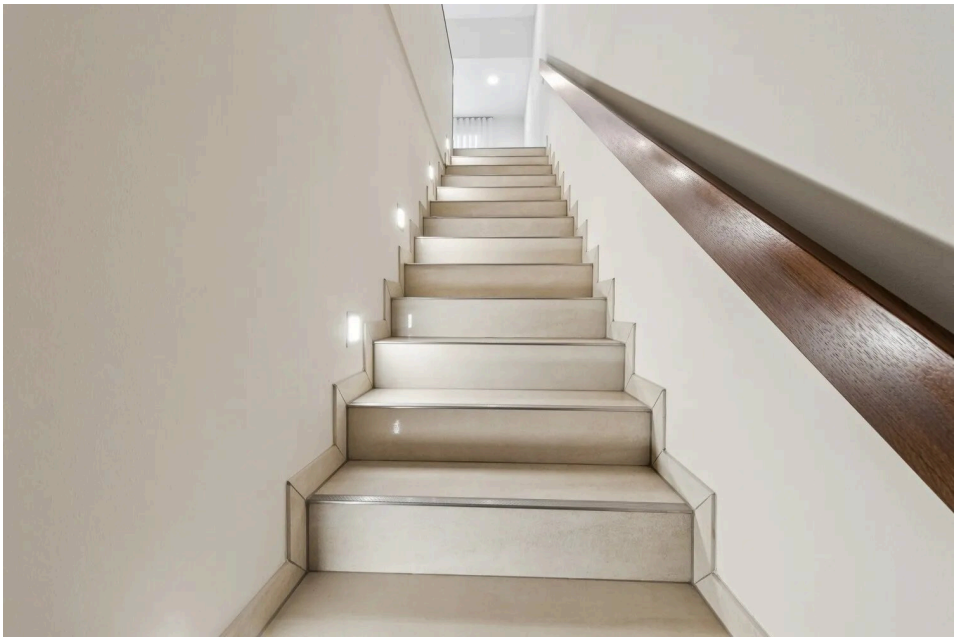
Die Immobilie





Objektnummer: 26171274 - 66740 Saarlouis

Die Immobilie





Objektnummer: 26171274 - 66740 Saarlouis

Die Immobilie





Objektnummer: 26171274 - 66740 Saarlouis

Die Immobilie





Objektnummer: 26171274 - 66740 Saarlouis

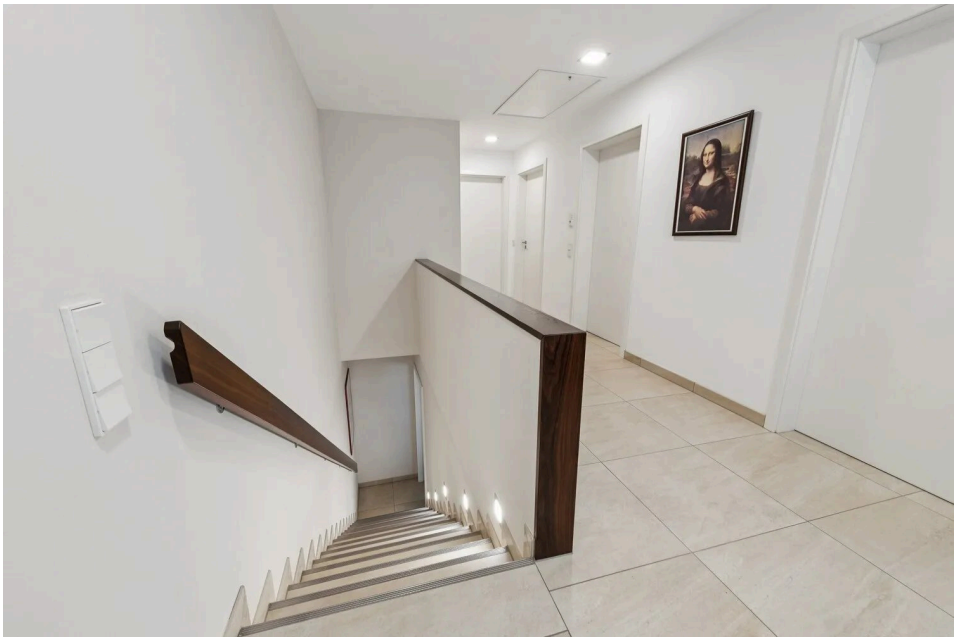
Die Immobilie





Objektnummer: 26171274 - 66740 Saarlouis

Die Immobilie





Objektnummer: 26171274 - 66740 Saarlouis

Die Immobilie





Objektnummer: 26171274 - 66740 Saarlouis

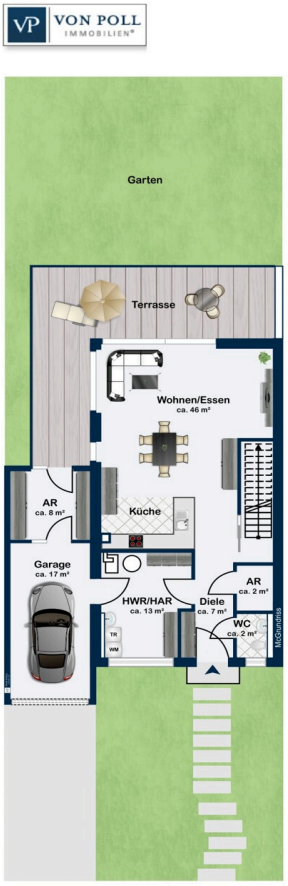
Die Immobilie

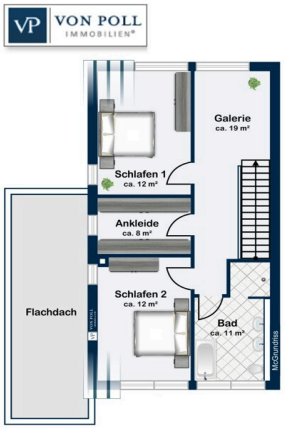




Objektnummer: 26171274 - 66740 Saarlouis

Grundrisse





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: 26171274 - 66740 Saarlouis

Ein erster Eindruck

Diese im Jahr 2015 errichtete Doppelhaushälfte vereint moderne Architektur, eine durchdachte Raumgestaltung und eine zeitgemäße energetische Ausstattung. Auf ca. 136 m² Wohnfläche und einem ca. 323 m² großen Grundstück präsentiert sich ein stilvolles Zuhause, das durch seine offene Gestaltung, helle Wohnräume und ein harmonisches Zusammenspiel von Architektur und Wohnkomfort überzeugt.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, von dem aus sich die Räumlichkeiten des Erdgeschosses erschließen. Mittelpunkt dieser Ebene ist der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Die fließenden Übergänge schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und bieten einen schönen Rahmen für das tägliche Familienleben ebenso wie für gesellige Stunden mit Gästen. Der direkte Zugang zur Terrasse und in den Garten verbindet den Innen- und Außenbereich auf harmonische Weise.

Ein separates Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen das Erdgeschoss. Besonders komfortabel ist der Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zur Garage, der kurze Wege ermöglicht und den Alltag angenehm erleichtert.

Im Obergeschoss setzt sich die klare architektonische Gestaltung fort. Eine offene Galerie verleiht dieser Ebene einen besonderen Charakter und schafft ein großzügiges Raumgefühl. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten angenehme Rückzugsmöglichkeiten und lassen sich individuell gestalten. Das Badezimmer ist sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer separaten Dusche ausgestattet und bietet damit Komfort für unterschiedliche Bedürfnisse.

Besondere Aufmerksamkeit verdient die energetische und bautechnische Ausstattung der Immobilie. Eine Gasheizung sorgt in Verbindung mit der Fußbodenheizung für eine angenehme und gleichmäßige Wärmeverteilung. Die Warmwasserbereitung erfolgt über eine Abluft-Trinkwasser-Wärmepumpe des Herstellers Brötje. Dreifach verglaste Fenster und ein ökologisch gedämmtes Dach ergänzen das energetische Konzept. Auch bei der Auswahl der Baumaterialien wurde Wert auf natürliche Eigenschaften gelegt. Der verwendete ökologische Rotkalkputz unterstützt ein angenehmes Raumklima. Ein vorhandener Glasfaseranschluss rundet die zeitgemäße technische Infrastruktur ab.

Auch der Außenbereich überzeugt durch seine gepflegte und ansprechende Gestaltung. Die großzügig wirkende Terrasse schließt unmittelbar an den Wohnbereich

an und bietet einen schönen Platz für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende mit Familie und Freunden. Der liebevoll angelegte Garten fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und schafft eine angenehme Atmosphäre mit viel Raum zum Verweilen und Genießen. Wasser- und Stromanschlüsse im Garten sorgen für zusätzlichen Komfort. Eine Garage mit direktem Hauszugang sowie ein weiterer Pkw-Stellplatz ergänzen das Angebot.

Diese architektonisch ansprechend gestaltete Doppelhaushälfte verbindet klare Linien, großzügige Wohnbereiche und eine zeitgemäße energetische Ausstattung zu einem stimmigen Gesamtbild. Ein Zuhause für Menschen, die moderne Architektur, Wohnqualität und eine durchdachte Raumaufteilung zu schätzen wissen.

Wir bitten um Verständnis, dass Besichtigungen ausschließlich nach Vorlage eines aktuellen Finanzierungsnachweises möglich sind.

Wir freuen uns, Ihnen diese besondere Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung näher vorstellen zu dürfen und stehen Ihnen für weitere Informationen jederzeit gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26171274 - 66740 Saarlouis

Ausstattung und Details

W O H N E N & A U S S T A T T U N G
- Moderne Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2015
- Großzügiger, offener Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche
- Direkter Zugang zur Terrasse und in den Garten
- Separates Gäste-WC im Erdgeschoss
- Praktischer Abstellraum im Erdgeschoss
- Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zur Garage
- Zwei Schlafzimmer im Obergeschoss
- Offene Galerie im Obergeschoss
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche im Obergeschoss
- Fliesen als Bodenbelag

A U S S E N B E R E I C H
- Terrasse mit angrenzendem Garten
- Wasser- und Stromanschluss im Garten
- Garage mit direktem Hauszugang
- Zusätzlicher Pkw-Stellplatz

T E C H N I K & E N E R G E T I S C H E A U S S T A T T U N G
- Gasheizung
- Abluft-Trinkwasser-Wärmepumpe von Brötje zur Warmwasserbereitung
- Fußbodenheizung
- Dreifach verglaste Fenster
- Ökologisch gedämmtes Dach
- Ökologischer Rotkalkputz
- Glasfaseranschluss

Objektnummer: 26171274 - 66740 Saarlouis

Alles zum Standort

Saarlouis präsentiert sich als verlässlicher Wohn- und Wirtschaftsstandort mit gewachsener Infrastruktur, guter Erreichbarkeit und einem ausgewogenen städtischen Umfeld. Die Stadt verbindet regionale Stabilität mit einer angenehmen Lebensqualität und bietet damit ein Umfeld, das besonders für Haushalte attraktiv ist, die Wert auf Beständigkeit, kurze Wege und eine solide Alltagsorganisation legen.

Im Stadtteil Beaumarais zeigt sich dieser Charakter in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnatmosphäre mit gewachsener Nachbarschaft und einem angenehm überschaubaren Umfeld. Besonders reizvoll ist die unmittelbare Nähe zu den weitläufigen Feldern, die sich nur wenige Schritte von der Immobilie entfernt erstrecken und zu Spaziergängen, Fahrradtouren und erholsamen Stunden in der Natur einladen. Hier verbinden sich naturnahes Wohnen und Alltagstauglichkeit auf angenehme Weise mit einer Lage, die sowohl für den täglichen Bedarf als auch für Freizeit und Mobilität überzeugende Vorteile bietet.

Die Nahversorgung ist komfortabel organisiert: Aldi Süd liegt nur etwa 7 Gehminuten entfernt, Lidl erreicht man in rund 9 Minuten, und auch Edeka Kühne ist in etwa 15 Minuten zu Fuß erreichbar. Für die Bildung stehen mehrere Einrichtungen in gut erreichbarer Nähe zur Verfügung, darunter die Grundschule Wallerfangen in etwa 9 Gehminuten, die Grundschule Saarlouis-Beaumarais in rund 10 Minuten sowie die Gemeinschaftsschule Wallerfangen – Schule am Limberg in etwa 12 Minuten. Die Anbindung ist ebenfalls überzeugend: Die Bushaltestellen Beaumarais Kirche, Beaumarais Park und Beaumarais Hochhaus liegen nur etwa 3 bis 5 Gehminuten entfernt, und auch der Saarlouis Hauptbahnhof ist in rund 25 Minuten zu Fuß erreichbar.

Insgesamt bietet diese Lage eine gelungene Kombination aus ruhigem, familienfreundlichem Wohnen, einer guten Infrastruktur und der unmittelbaren Nähe zur Natur. Ein attraktives Wohnumfeld für alle, die kurze Wege im Alltag ebenso schätzen wie die Möglichkeit, direkt vor der Haustür Erholung im Grünen zu finden.

Objektnummer: 26171274 - 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: 26171274 - 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