

Saarlouis

\* reserviert \* bis 28.05.24 Bungalow mit ebenerdigen Garten und ausgebauten Dach in ruhiger Lage

Objektnummer: 24171178n



KAUFPREIS: 289.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 650 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24171178n - 66740 Saarlouis

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24171178n - 66740 Saarlouis

## Auf einen Blick

|               |                           |             |   |
|---------------|---------------------------|-------------|---|
| Objektnummer  | 24171178n                 | Kaufpreis   | 289.000 EUR   |
| Wohnfläche    | ca. 135 m <sup>2</sup>    | Haus        | Einfamilienhaus   |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung         | Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer        | 7                         | Nutzfläche  | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Schlafzimmer  | 5                         | Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche   |
| Badezimmer    | 1                         |             |   |
| Baujahr       | 1972                      |             |   |
| Stellplatz    | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |             |   |

Objektnummer: 24171178n - 66740 Saarlouis

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |                |                             |                             |
|-------------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                   | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF                      |
| Wesentlicher<br>Energieträger | FERN           | Endenergiebedarf            | 155.41 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 06.04.2030     | Energie-<br>Effizienzklasse | E                           |
| Befuerung                     | Fernwärme      |                             |                             |

Objektnummer: 24171178n - 66740 Saarlouis

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171178n - 66740 Saarlouis

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171178n - 66740 Saarlouis

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171178n - 66740 Saarlouis

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171178n - 66740 Saarlouis

## Die Immobilie



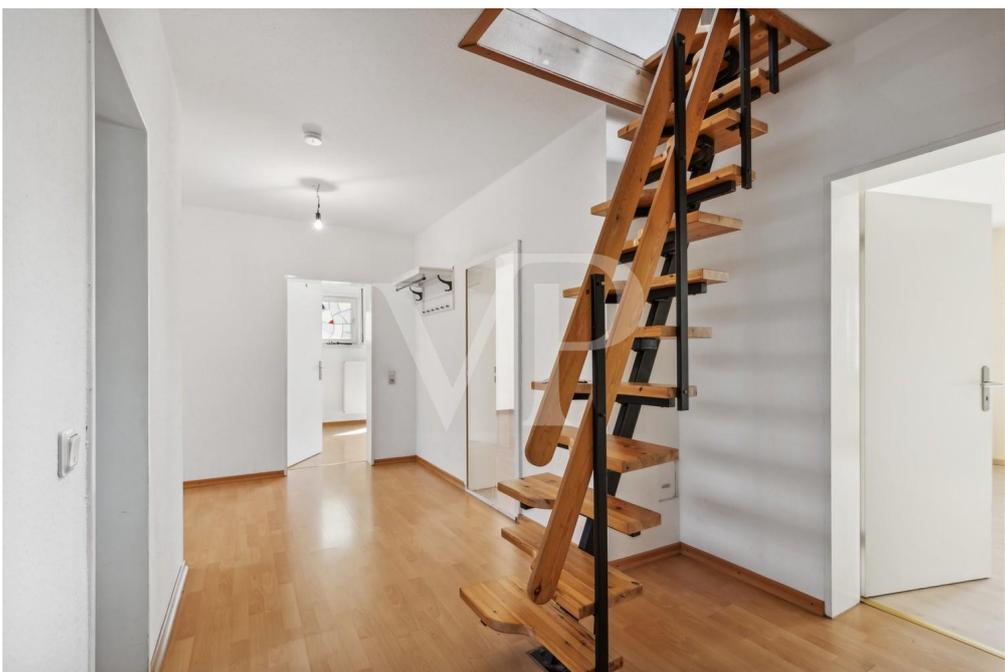
Objektnummer: 24171178n - 66740 Saarlouis

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171178n - 66740 Saarlouis

## Die Immobilie



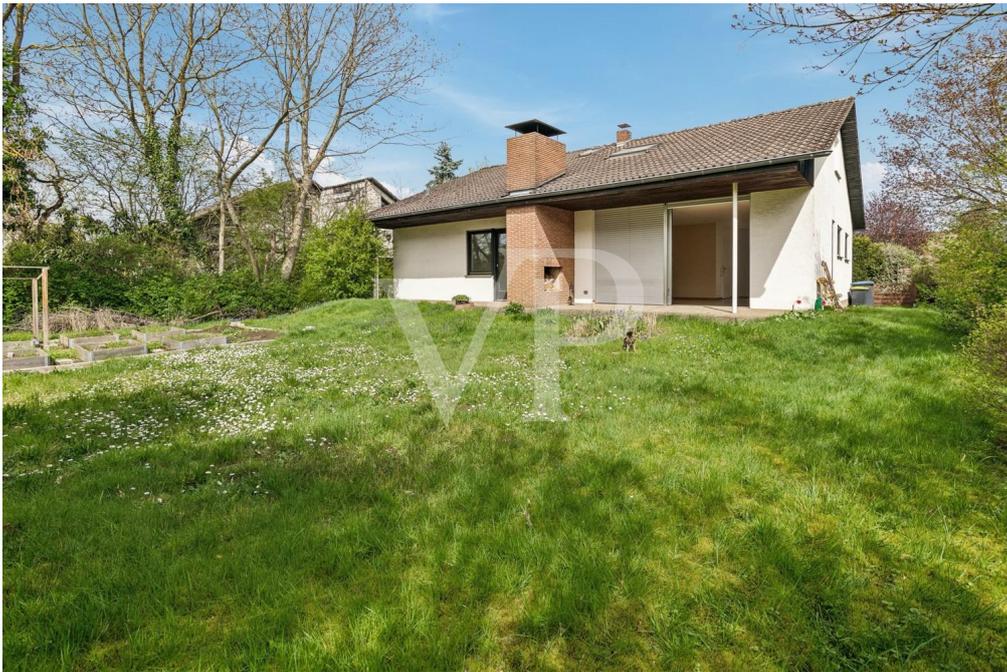
Objektnummer: 24171178n - 66740 Saarlouis

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171178n - 66740 Saarlouis

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171178n - 66740 Saarlouis

## Die Immobilie



Ihre Immobilienexperten in Ihrer Region

Eine kostenfreie Wertermittlung Ihrer Immobilie zahlt sich aus.  
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06831 - 98 63 23 0 / [saarlouis@von-poll.com](mailto:saarlouis@von-poll.com)



Nutzen Sie unsere Online-Immobilienbewertung schnell und einfach,  
um einen ersten Richtwert für den Marktpreis Ihrer Immobilie zu erfahren.

Objektnummer: 24171178n - 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: 24171178n - 66740 Saarlouis

## Ein erster Eindruck

Herzlich willkommen zum Exposé dieses schönen freistehenden Bungalows im begehrten Wohngebiet von Steinrausch! Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 135 m<sup>2</sup> bietet dieses nicht unterkellerte Haus alles, was Sie für ein komfortables und entspanntes Familienleben benötigen. Betreten Sie diese Immobilie und lassen Sie sich von dem Charme dieses Zuhauses verzaubern. Die Küche mit dem Hauswirtschaftsraum und dem geräumigen Ess- und Wohnzimmer mit Zugang in den ebenerdigen Garten sind zweifellos das Herzstück des Bungalows und laden mit seiner Helligkeit und Gemütlichkeit sofort zum Verweilen ein. Auf der gleichen Ebene befinden sich eine Garderobe und ein Gäste-WC. Die Diele führt Sie zu den drei Schlafzimmern, wobei eines der Zimmer einen direkten Zugang in den Garten bietet. Ebenfalls befindet sich das Hauptbad mit Wanne und Dusche auf der Ebene. Ein Highlight dieser Immobilie ist der ausgebauter Dachboden, der zusätzlichen Raum über die komplette Dachlänge für Ihre individuellen Bedürfnisse bietet. Ob als Rückzugsort, Arbeitszimmer oder Spielbereich für die Kinder - hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen. Eine praktische Abstellkammer neben dem Haus bietet ausreichend Platz für Stauraum oder kann als Werkstatt genutzt werden. Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage mit Stellplatz an der Straße. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den zahlreichen Vorzügen dieses schönen Bungalows überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin - wir freuen uns darauf, Sie persönlich durch dieses mögliche neue Zuhause zu führen!

Objektnummer: 24171178n - 66740 Saarlouis

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Steinrausch gehört zur Kreisstadt Saarlouis. In unmittelbarer Nähe der Immobilie befinden sich zwei Bushaltestellen, sowie Grundschule/Kita, eine Kindergrippe und das Steinrauscher Schwimmbad. Während Saarlouis selbst links der Saar liegt, befindet sich der Stadtteil Steinrausch, ebenso wie die Stadtteile Roden und Fraulautern, auf der rechten Saarseite. Die Bundesstraßen B51 (Richtung Ensdorf / Bous) und B405 (Richtung Saarwellingen) sowie die Bahnstrecke Trier - Saarbrücken trennen den Ort in einzelne Sektoren. Steinrausch ist an einer Anschlussstelle direkt über die A8 erreichbar. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe. Die Stadt Saarlouis sind nur in wenigen Minuten erreichbar.

Objektnummer: 24171178n - 66740 Saarlouis

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.4.2030. Endenergiebedarf beträgt 155.41 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 24171178n - 66740 Saarlouis

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marie-Louise Frank

---

Großer Markt 4 Saarlouis  
E-Mail: saarlouis@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)