

Reihenmittelhaus in Saarlouis-Roden- Viel Platz, viel Potenzial

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57%
Innencourtage	3,57%
Courtage	Die Maklerprovision in Höhe 3,57% inkl. 19 % MwSt. vom Kaufpreis ist mit Abschluss des Kaufvertrages verdient und fällig. Die Maklerin ist auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig.
Kaufpreis	199.000 €
Kaufpreis pro Fläche	956,74 € (m²)
Garagen	1



Objektbeschreibung

In gewachsener Wohnlage von Saarlouis-Roden steht dieses Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1966. Auf drei Wohnebenen bietet es rund 200 m² Wohnfläche und damit deutlich mehr Platz, als man von einem Reihenhaus erwarten würde. Ob für eine große Familie oder als Mehrgenerationenhaus, die Aufteilung lässt viele Wohnkonzepte zu. Das Grundstück ist ca. 208 m² groß, dazu kommen Garage, Hof und Keller. Im Erdgeschoss liegt die Küche mit Essbereich und angrenzendem Vorratsraum. Ein Wohnzimmer, ein weiteres Schlafzimmer, ein kleines Duschbad sowie ein vielseitig nutzbarer Allzweckraum ergänzen diese Ebene. Vom Erdgeschoss aus gelangen Sie direkt in den Hof und in den Keller. Das Obergeschoss ist der eigentliche Mittelpunkt des Hauses. Ein großzügiges Wohnzimmer mit rund 31 m² und eine geräumige zweite Küche mit Essbereich bieten viel Raum für gemeinsame Stunden. Über das Badezimmer erreichen Sie die ca. 27 m² große überdachte Terrasse, die Sie bei fast jedem Wetter nutzen können.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	201,55 m²
Grundstücksfläche	208 m²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Größe Balkon/Terrasse	27,58 m²
Kellerfläche	36,02 m²
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1966
Verfügbar ab	sofort



Dadurch, dass sich auf zwei Etagen jeweils eine Küche befindet, lässt sich das Haus flexibel aufteilen. Zwei Generationen können hier unter einem Dach leben und haben trotzdem jeweils ihren eigenen Bereich.

Auch draußen bietet das Haus mehr, als man zunächst vermutet: Im Hof finden Sie ein Beet für Kräuter oder Pflanzen, eine Grillecke und eine angrenzende Werkstatt. Die Garage bietet Platz für das Auto oder zusätzlichen Stauraum für Fahrräder und Gartengeräte, und der Keller ergänzt das Angebot.

Zustand

Das Haus wird in renovierungsbedürftigem Zustand verkauft und richtet sich an Käufer, die bereit sind, Zeit und Arbeit zu investieren, und es dafür ganz nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten können. Der Innenausbau stammt überwiegend aus den 1980er-Jahren und ist entsprechend zu erneuern. Auch die Elektrik ist voraussichtlich umfassend zu modernisieren, und eine Dämmung des Daches ist erforderlich.

Im Keller und im hinteren Gebäudeteil gibt es Feuchtigkeit, die im Zuge der Sanierung behoben werden sollte.

Ausstattung

befuerung	Gas
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



Ein Pluspunkt ist die Gas-Zentralheizung mit einem Wärmeerzeuger aus dem Jahr 2017. Hier ist zunächst kein Austausch nötig.
Wer ein Haus mit viel Platz sucht und Freude daran hat, es Schritt für Schritt zu seinem eigenen Zuhause zu machen, findet hier eine seltene Gelegenheit in Roden. Gerne zeige ich Ihnen das Haus bei einer persönlichen Besichtigung.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	16.02.2035
Endenergiebedarf	214.8
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	17.02.2025
Energieeffizienzklasse	G
Primärenergieträger	Gas



Lage

Roden ist einer der größten und lebendigsten Stadtteile der Kreisstadt Saarlouis und verbindet städtisches Leben mit Erholung im Grünen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten erreichen Sie schnell, und auch die Saarlouiser Innenstadt ist nur wenige Minuten entfernt. Über die nahe Autobahn sind Saarbrücken, Merzig und Luxemburg gut angebunden, was Roden besonders für Familien und Pendler attraktiv macht. Die Nähe zur Saar und vielfältige Freizeitangebote sorgen für eine hohe Lebensqualität..



Ausstattung



Sonstiges







Ansprechpartner

Frauke Kreuser
Kreuser Immobilien
Senzigstraße 25
66740 Saarlouis

Anbieter

Kreuser Immobilien
Senzigstraße 25
66740 Saarlouis

Zentrale

01735602373