

## Ihr neues Zuhause wartet – Einfamilienhaus in attraktiver Saarpolygon-Lage

### Preise & Kosten

|                      |  |
|----------------------|--|
| Käufer-Provision     | Ja   |
| Käufercourtage       | 3,57 %   |
| Innencourtage        | 3,57 %   |
| Courage              | 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            | 229.000 €  |
| Kaufpreis pro Fläche | 1.445 € (m <sup>2</sup> )  |
| Freiplätze           | 1  |
| Garagen              | 1  |



### Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus in Saarlouis-Fraulautern bietet auf rund 157 m<sup>2</sup> Wohnfläche ideale Voraussetzungen, um Ihren persönlichen Wohnraum zu verwirklichen. Das Haus liegt in einer attraktiven Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie ärztliche Versorgung befinden sich in kurzer Entfernung. Darüber hinaus sind die Saarlouiser Innenstadt, weitere Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangebote schnell erreichbar. Das ca. 282 m<sup>2</sup> große Grundstück erstreckt sich über zwei Etagen und überzeugt mit einer familienfreundlichen, gut strukturierten Raumaufteilung. Eine Modernisierung ist einzuplanen – dafür haben Sie die Möglichkeit, das Objekt ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Das Herzstück des Hauses bildet das großzügige Wohn- und Esszimmer, das viel Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden bietet. Über den Flurbereich gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten.

## Angaben zur Immobilie

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Wohnfläche            | 158,47 m <sup>2</sup>                  |
| Nutzfläche            | 43,95 m <sup>2</sup>                   |
| Grundstücksfläche     | 282 m <sup>2</sup>                     |
| Anzahl Zimmer         | 7                                      |
| Anzahl Schlafzimmer   | 4                                      |
| Anzahl Badezimmer     | 2                                      |
| Größe Balkon/Terrasse | 56,19 m <sup>2</sup>                   |
| Kellerfläche          | 29,06 m <sup>2</sup>                   |
| Stellplätze           | 1                                      |
| Anzahl Terrassen      | 1                                      |
| Baujahr               | 1910                                   |
| Zustand des Objektes  | Teil bzw.<br>Vollrenovierungsbedürftig |
| Verfügbar ab          | Sofort                                 |



Ein Badezimmer im Erdgeschoss sorgt für zusätzlichen Komfort, ebenso wie der direkte Zugang zur Garage und zum Keller.

Im Obergeschoss erwarten Sie vier gut geschnittene Schlafzimmer, ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Zwei der Räume verfügen über Zugang zum großzügigen Balkon. Ein zweites Badezimmer rundet diese Etage ab.

Der pflegeleichte Garten bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, während der Keller zusätzlichen Stauraum sowie Platz für Hobby oder Waschküche bereithält.

## Ausstattung

|               |        |
|---------------|--------|
| Kamin         | Ja     |
| befeuerung    | Gas    |
| Stellplatzart | Garage |
| Unterkellert  | Ja     |



## Lage

Gute Lage mit idealer Infrastruktur

Das Haus befindet sich in Fraulautern, nur wenige Gehminuten von Geschäften des täglichen Bedarfs, Bäckereien und Restaurants entfernt.

Auch Schulen sind in der Nähe. Ein Highlight ist die Nähe zum Saarpolygon – ein beliebtes Ausflugsziel mit beeindruckender Aussicht..

## Energieausweis

|                            |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| Gebäudeart                 | Wohnimmobilie                    |
| Energieausweis Art         | Bedarf                           |
| Gültig bis                 | 19.03.2035                       |
| Endenergiebedarf           | 376.4                            |
| Warmwasser enthalten       | Ja                               |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1910                             |
| Erstellungsdatum           | Ausgestellt ab dem<br>01.05.2014 |
| Ausstelltdatum             | 20.03.2025                       |
| Energieeffizienzklasse     | H                                |
| Primärenergieträger        | Gas                              |



## Ausstattung



## Sonstiges



















## Ansprechpartner

Frauke Kreuser  
Kreuser Immobilien  
Senzigstraße 25  
66740 Saarlouis

## Anbieter

Kreuser Immobilien  
Senzigstraße 25  
66740 Sarlouis

Zentrale

01735602373