

## Großzügiges Einfamilienhaus mit Terrasse, Garten und Wohnen auf einer Ebene in Saarlouis-Steinrausch

## Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,75% zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt.
Courtage	Die Höhe unserer Courtage richtet sich nach den ab 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 2,75% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	315.000 €
Garagen	1



## Objektbeschreibung

### Highlights:

- + Großzügige Wohnfläche von ca. 141,51 m<sup>2</sup> auf einer Ebene
- + Ideal für Familien oder altersgerechtes Wohnen
- + Sonnige Terrasse (ca. 33,41 m<sup>2</sup>) mit gepflegtem, ebenerdigem Garten
- + Voll unterkellert mit 2,20 m Deckenhöhe – inkl. Bad, Büro und Hobbyraum
- + Gepflegter Stäbchenparkettboden im Wohn- und Essbereich
- + Direkter Gartenzugang auch über die Waschküche
- + Ruhige Wohnlage – nur ca. 10 Minuten zur Saarlouiser Innenstadt
- + Anschluss an Fernwärme vorhanden

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1972 überzeugt durch seine solide Bausubstanz, eine durchdachte Raumauflistung und das komfortable Wohnen auf einer Ebene – ideal für Familien ebenso wie für Paare, die ein altersgerechtes Zuhause suchen. Mit einer Wohnfläche von rund 141,51 m<sup>2</sup> und zusätzlichen ca. 132,6 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet die Immobilie viel Platz und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Im Mittelpunkt des Hauses steht der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich: Die Küche mit Fliesenboden grenzt harmonisch an das Esszimmer und das Wohnzimmer mit gepflegtem Stäbchenparkettboden an.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	141,51 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	540 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Größe Balkon/Terrasse	33,41 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1972
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Letzte Modernisierungen	2015
Verfügbar ab	sofort



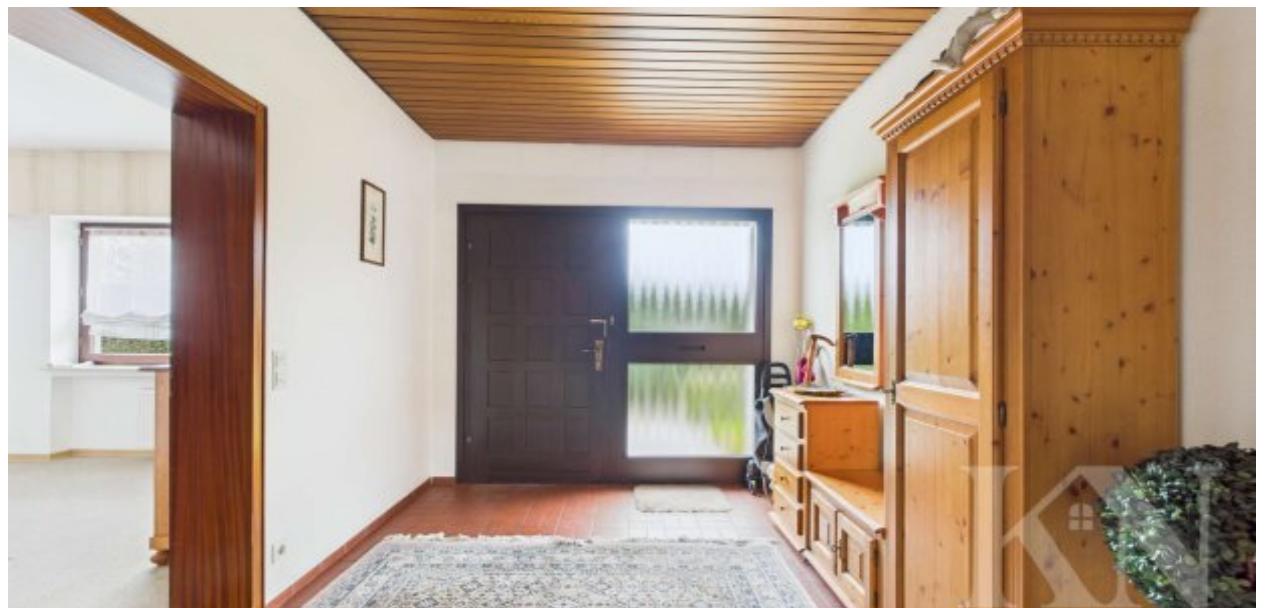
Der angrenzende Garten ist ebenerdig, von außen begehbar und bietet durch seine gewachsene Einfriedung viel Privatsphäre – ideal für Kinder zum Spielen oder entspannte Gartenmomente. Auf derselben Ebene befinden sich das großzügige Schlafzimmer mit über 20 m<sup>2</sup> sowie zwei weitere Zimmer, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Die Kinderzimmer sind aktuell mit Teppichboden ausgestattet – ein neuer Bodenbelag kann hier für eine moderne Optik sorgen. Das Tageslichtbad wurde 2015 vollständig modernisiert, ist raumhoch gefliest und verfügt über Badewanne und Dusche. Damit ist das Haus auch für komfortables Wohnen im Alter optimal geeignet – ohne Treppen im Alltag.

Der voll unterkellerte Bereich mit einer Deckenhöhe von ca. 2,20 m bietet zusätzlichen Raum für Hobby, Büro oder Stauraum. Hier stehen ein Büro, ein Hobbyraum, eine Wäschekammer, ein weiteres Badezimmer, ein Kellerraum sowie ein Allzweckraum zur Verfügung.

Besonders praktisch: Von der Waschküche aus besteht ebenfalls ein direkter Zugang in den Garten, sodass Wäsche bequem im Freien getrocknet oder der Garten unkompliziert von innen erreicht werden kann.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Teppich, Parkett
heizungsart	Fernheizung
befeuерung	Fernwärmе
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



## Lage

### Allgemein:

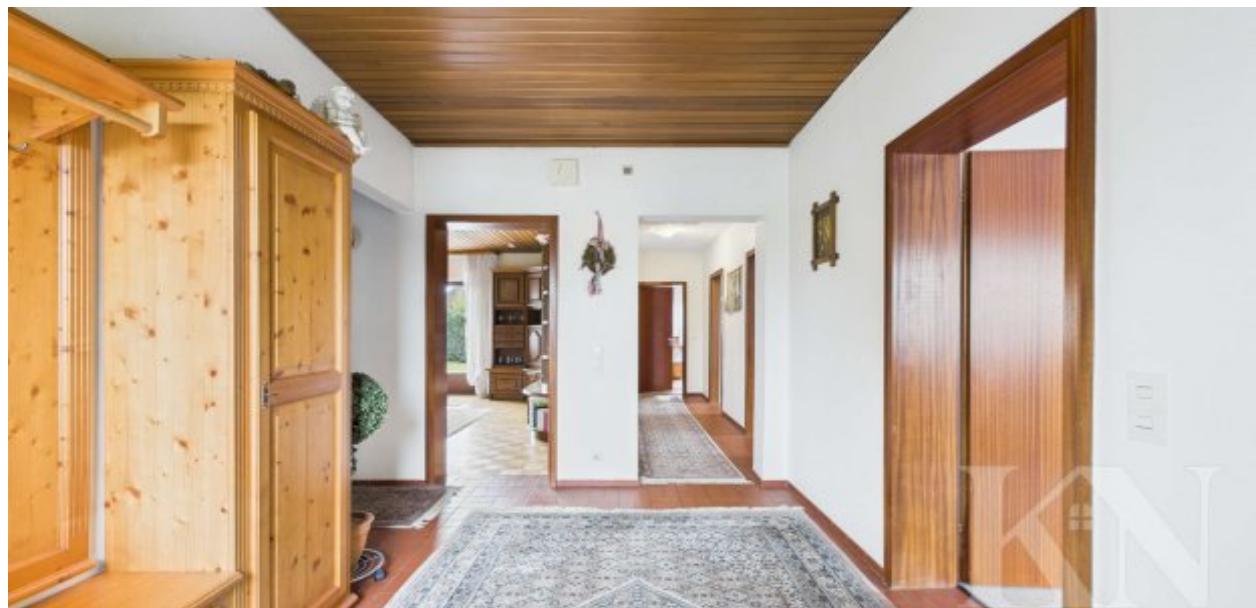
Steinrausch ist ein moderner und beliebter Stadtteil von Saarlouis im Landkreis Saarlouis und gehört zur Metropolregion Saar-Lor-Lux. Der Stadtteil zeichnet sich durch seine ruhige, familienfreundliche Wohnlage in Kombination mit einer sehr guten Infrastruktur aus. Mit gepflegten Wohngebieten, weitläufigen Grünflächen und einer lebendigen Nachbarschaft bietet Steinrausch ein attraktives Wohnumfeld für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

### Infrastruktur:

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Verkehrsanbindung. Über die Autobahnen A8 und A620 sind Saarbrücken, Dillingen, Merzig und Luxemburg schnell erreichbar. Ein gut ausgebautes Busnetz sorgt zudem für eine direkte Verbindung in die Saarlouiser Innenstadt und zu den umliegenden Stadtteilen. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken, Restaurants und Cafés sind im Stadtteil selbst oder in unmittelbarer Nähe vorhanden – ideal für den täglichen Bedarf.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	18.11.2035
Endenergiebedarf	385.5
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	19.11.2025
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	Fernwärme



Neben Kindertagesstätten und Grundschulen befinden sich in Saarlouis weiterführende Schulen wie Gemeinschaftsschulen, Gymnasien und Berufsschulen. Die Stadt Saarlouis ist zudem ein bedeutender Wirtschaftsstandort im Saarland mit zahlreichen mittelständischen Unternehmen, Handwerksbetrieben und Dienstleistern. Dank der guten Erreichbarkeit profitieren Berufspendler von kurzen Wegen zu den wirtschaftsstarken Regionen Saarbrücken, Dillingen und Luxemburg.

### Sport und Freizeit:

Steinrausch bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Groß und Klein. Die umliegenden Felder und Wälder laden zu Spaziergängen, Joggingrunden und Fahrradtouren ein. Zudem stehen Sportanlagen, Vereine und Spielplätze zur Verfügung, die das aktive Gemeindeleben fördern. In der Innenstadt von Saarlouis sorgen zahlreiche Veranstaltungen, Feste und kulturelle Angebote das ganze Jahr über für Abwechslung und ein hohes Maß an Lebensqualität.

### Medizinische Versorgung:

Die medizinische Versorgung ist in Steinrausch und der Stadt Saarlouis hervorragend.



Weitere Spezialkliniken und Ärzte befinden sich in Saarbrücken und sind in kurzer Fahrzeit erreichbar..



## Ausstattung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Aussagen der Eigentümer und wurden tlw. geschätzt. Für die Richtigkeit der Angaben wird weder von dem Eigentümer noch von der Firma Kessel & Naumann Immobilien Haftung übernommen.

Elektrik: 1972 (Leitungen und Automaten), 1 Stromzähler

Heizung: ca. Ende 90er (Fernwärme-Anschluss, Heizkörper und Rohre)

Fenster: 1972 (2-fach verglaste Holzfenster mit tlw. elektrischen Rollläden)

Bäder: 2015 (Vollständig saniert, gehobene Ausstattung)

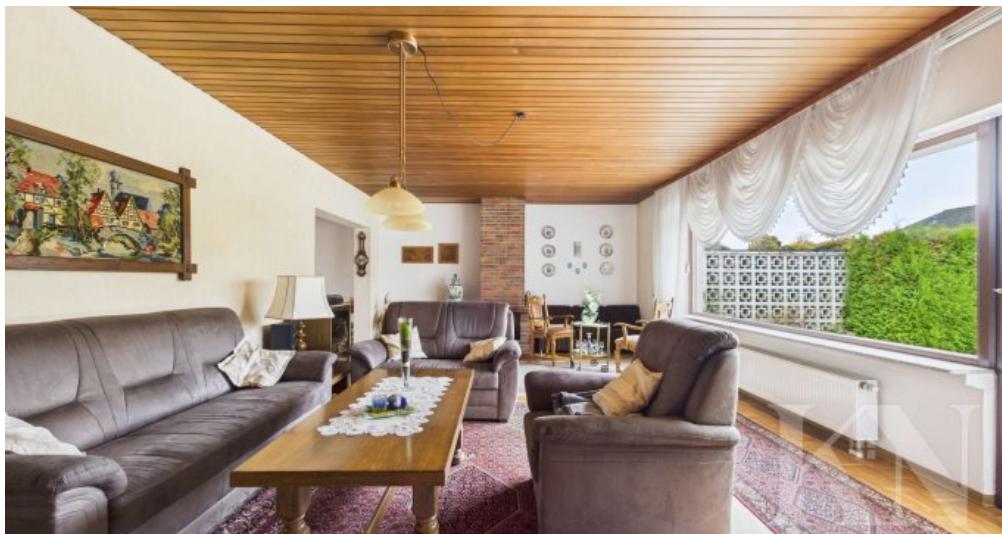
Dach: 1972 (nicht gedämmt, gepflegter Zustand)

Wasserleitungen: Im Zuge der Badsanierungen

Sonstiges: Fußböden Parkett und Fliesen - alles im gepflegten guten Zustand.



## Sonstiges



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Esszimmer



Esszimmer



Esszimmer



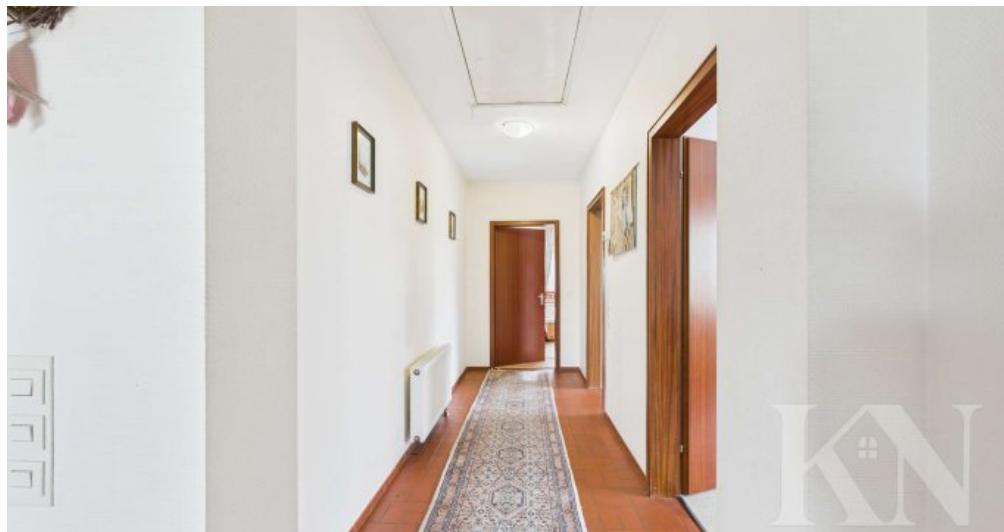
Küche



Küche



Küche



Flur



Zimmer 1



Zimmer 2



Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Terrasse



Terrasse



Rückansicht



Garten



Rückansicht



Garten



Gartenansicht



Garage in unmittelbarer Nähe des Hauses

## Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien  
Saarbrücker Straße 51  
66292 Riegelsberg

Zentrale  
E-Mail  
Webseite

068069140780  
[Martina.Rathje@kessel-naumann.de](mailto:Martina.Rathje@kessel-naumann.de)  
<https://kessel-naumann.de>