

Charmantes Reihenhaus mit Balkon und Garten in attraktiver Lage von Saarlouis am Saarlarm

Preise & Kosten

Käufercourtage	2,975 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	239.000 €



Objektbeschreibung

Dieses Reihenmittelhaus in Saarlouis stellt eine attraktive Gelegenheit für alle dar, die ein gepflegtes Zuhause in ruhiger und zugleich gut angebundener Lage suchen. Die Immobilie überzeugt durch ihre solide Bauweise und einen insgesamt ordentlichen Erhaltungszustand, der eine angenehme Wohnatmosphäre vermittelt. Sie eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleinere Familien, die Wert auf eine durchdachte Raumstruktur legen.

Besondere Lage am Saar-Altarm

Die Nähe zum Saar-Altarm macht die Lage der Immobilie besonders attraktiv. Das ruhige Gewässer mit den umliegenden Grünflächen bietet eine schöne Möglichkeit, dem Alltag zu entfliehen und die Natur direkt vor der Haustür zu genießen.

Ob Spaziergänge am Wasser, eine Joggingrunde oder einfach entspannte Stunden im Grünen - hier lässt sich die Freizeit angenehm gestalten.

Durchdachte Aufteilung auf zwei Etagen

Auf einer Wohnfläche von rund 85 m² bietet das Haus eine funktionale und zugleich wohnliche Raumgestaltung:

Im Erdgeschoss befindet sich der zentrale Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse sowie in den Garten.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	85,17 m ²
Grundstücksfläche	235 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separate WCs	1
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1964
Zustand des Objektes	Gepflegt



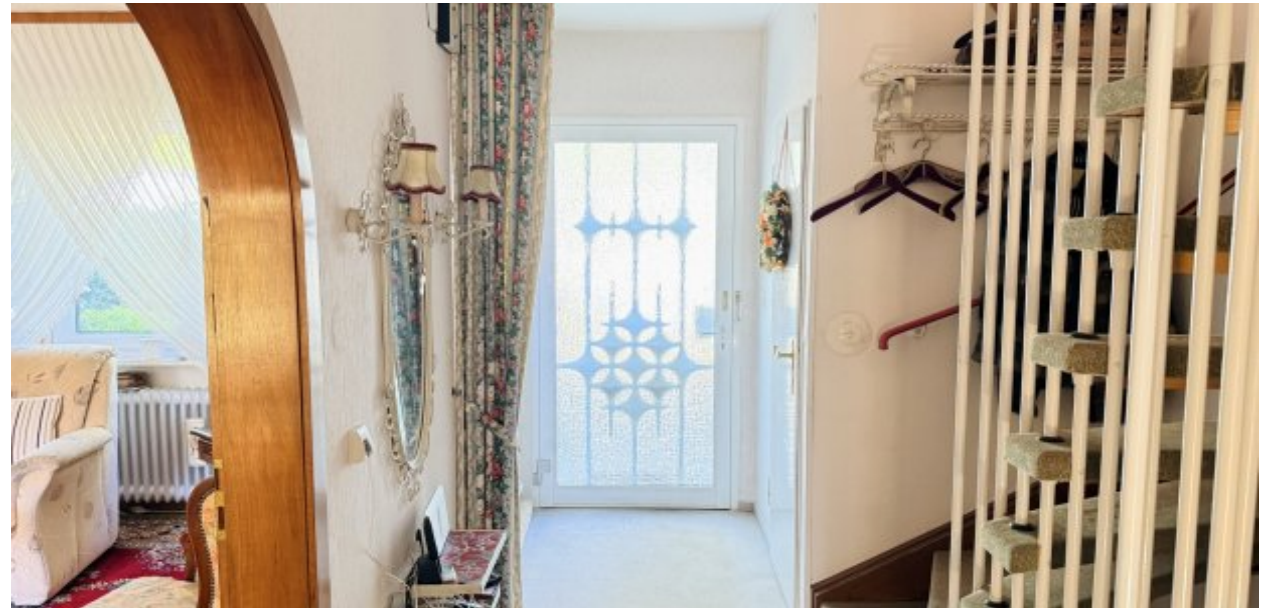
Ergänzend stehen auf dieser Ebene eine separate Küche sowie ein Gäste-WC zur Verfügung. Das Obergeschoss verfügt über ein großzügiges Schlafzimmer mit Ausgang auf einen Balkon. Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das Tageslichtbad, welches im Jahr 2000 renoviert und modernisiert wurde, komplettiert das Raumangebot dieser Etage. Der nach Süd-West ausgerichtete Balkon wurde 2025 erneuert.

Erweiterungsmöglichkeiten im Dachgeschoss
 Entwicklungspotenzial bietet der ausbaufähige Dachboden. Dieser eröffnet die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und das Haus an zukünftige Bedürfnisse anzupassen. Ob ein weiteres Zimmer, ein Studio oder ein separater Arbeitsbereich - die vorhandene Fläche bietet vielfältige Optionen zur individuellen Nutzung.

Praktische Nutzflächen im Kellergeschoss
 Das Gebäude ist vollständig unterkellert und stellt mit zusätzlicher Fläche ausreichend Stauraum sowie Platz für z.

Ausstattung

heizungsart	Fernheizung
Unterkellert	Ja
Bauweise	Massiv
Dachboden	Ja
Gäste-WC	Ja



eine Hobbywerkstatt bereit.
Weitere aktuelle Angebote finden Sie auf unserer Webseite:
www.schaeferimmosaar.de.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2036-02-20
Energieverbrauchskennwert	183.4kWh/m ² a
Baujahr lt. Energieausweis	1964
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	F
Primärenergieträger	FERN



Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage der Kreisstadt Saarlouis, die als wirtschaftliches und infrastrukturelles Zentrum der Region gilt. Das Objekt liegt in einem gepflegten Wohngebiet mit überwiegend wohnwirtschaftlicher Nutzung und zeichnet sich durch eine angenehme, ruhige Nachbarschaft aus.

Die Saarlouiser Innenstadt mit ihrem vielfältigen Angebot an Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen ist in wenigen Minuten erreichbar. Darüber hinaus stehen zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte und Banken in kurzer Distanz zur Verfügung.

Auch Familien profitieren von der guten Lage: Direkt gegenüber befindet sich ein aufwendig angelegter Spielplatz. Kindergärten, Schulen sowie weiterführende Bildungseinrichtungen befinden sich im näheren Umfeld und sind bequem erreichbar. Die medizinische Versorgung ist durch Krankenhäuser sowie zahlreiche Fach- und Hausarztpraxen in der Stadt umfassend gewährleistet.



Über die nahegelegenen Autobahnen A8 und A620 besteht eine schnelle Verbindung in Richtung Saarbrücken, Luxemburg und die umliegenden Regionen. Zudem ist Saarlouis an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, wodurch auch Pendler optimale Voraussetzungen vorfinden. Neben der urbanen Infrastruktur bietet die Umgebung auch einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Grünflächen, Spazier- und Radwege entlang der Saar sowie der nahegelegene Stadtgarten sorgen für attraktive Möglichkeiten zur Naherholung..



Ausstattung



Sonstiges

Besichtigungstermine:

Gerne stellen wir auf Anfrage weitere Unterlagen zu diesem Objekt zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit Ihnen. Nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf, per E-Mail oder auch unter der Telefonnummer 06831 / 50 845 18.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Provisionshinweis:

Käuferprovision: 2,975 % inkl. gesetzlicher MwSt.

Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Besichtigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande, wie z.B. insbesondere die Unterschrift des Besichtigungsnachweises, des Maklervertrages und/oder des Objekt-Exposés.

Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) 2,975 % inkl. gesetzlicher MwSt. auf den Kaufpreis betragen und ist bei notariellem Vertrag verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.



Haftungsausschluss:

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben sind vertraulich zu behandeln. Die Weitergabe an Dritte ist unzulässig. Alle Angaben stammen vom Verkäufer. Die Firma Schäfer Immobilien übernimmt daher keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Insbesondere die Angaben zur Wohnfläche, zur Nutzfläche und zur Aufteilung der Wohn-/Nutzfläche sind von uns nicht durch ein eigenes Aufmaß oder eine Wohnflächenberechnung kontrolliert worden. Die Angaben zum Baujahr sind nicht durch eine Einsicht in die Bauakte überprüft worden. Das Angebot ist freibleibend. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten..



9



10



11



12



13



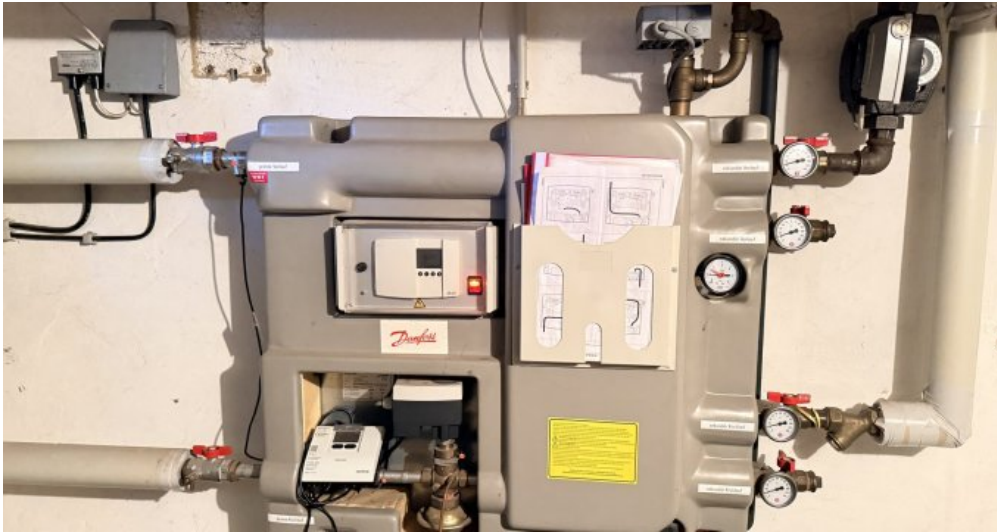
14



15



16



17



18

Anbieter

Schäfer Immobilien
Bibelstraße 2
66740 Saarlouis

Zentrale
Fax
E-Mail
Webseite

06831-5084518
06831-5084520
info@schaeferimmosaar.de
www.schaeferimmo.de