

Gepflegtes, freistehendes Einfamilienhaus in begehrter Lage von Saarlouis-Vogelsang zu verkaufen

Preise & Kosten

Käufercourtage	2,975 % inkl. MwSt
Kaufpreis	569.000 €
Anzahl Garage	2



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein großzügiges freistehendes Einfamilienhaus in der begehrten Lage Vogelsang in Saarlouis. Das Haus bietet eine Wohnfläche von 192,56 m² verteilt auf 2 Etagen und befindet sich auf einem ca. 750 m² großen Grundstück. Dank der ruhigen Wohnlage und der hervorragenden Verkehrsanbindung eignet sich dieses Anwesen perfekt für Familien, die Wert auf großzügiges Wohnen und eine attraktive Umgebung legen.

Das Haus wurde 1966 in massiver Bauweise errichtet und ist vollständig unterkellert. Es verfügt über eine moderne Fernwärmeheizung aus dem Jahr 2022, die für eine energieeffiziente Beheizung sorgt. Dank der gedämmten Kellerdecke und der Energieeffizienzklasse D ist das Gebäude auch energetisch auf einem guten Stand.

Das Dachgeschoss wurde im Jahr 2023 renoviert. Für rund 60.000 € erhielt es eine zeitgemäße Modernisierung und überzeugt nun durch einen hochwertigen Ausbaustandard. Zudem besticht das Erdgeschoss durch edle Holzarbeiten und maßgeschneiderte Einbauschränke der renommierten Schreinerei Theisen, die für ein stilvolles Ambiente sorgen.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	192,56 m ²
Grundstücksfläche	710 m ²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Stellplätze	2
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1966
Zustand des Objektes	Gepflegt



Der Garten ist gepflegt und wurde ansprechend gestaltet, was einen idealen Rückzugsort im Freien bietet.

Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen zwei Garagenstellplätze zur Verfügung, die ausreichend Platz bieten.
Raumaufteilung:

EG

Vom einladenden Eingangsbereich gelangt man über einen Flur in die Küche mit Hauswirtschaftsraum sowie in ein geräumiges Esszimmer mit Ausgang in den Garten. Das Wohnzimmer bietet mit seinen großen Panorama-Fenstern einen direkten Ausblick in den schön angelegten und uneinsehbaren Gartenbereich. Weiterhin befinden sich hier ein Bürozimmer und ein modernes Badezimmer, welches 2014 erneuert wurde.

DG

Das voll ausgebaute Dachgeschoss verfügt über 4 Schlafzimmer sowie ein großzügiges Badezimmer.
Besondere Highlights:

- Modernisierte Fernwärmeheizung (2022)
- Vollständig renoviertes Dachgeschoss (2023)
- Hochwertige Holzarbeiten und Einbauschränke der Schreinerei Theisen
- Gepflegter Garten und großzügige Außenbereiche

Dieses Haus vereint stilvolle Wohnkultur mit großzügigen Platzverhältnissen und einem hohen Maß an Komfort.

Ausstattung

Heizungsart	Fernheizung
Unterkellert	Ja
Bauweise	Massiv



Weitere aktuelle Angebote finden Sie auf unserer Webseite:
www.schäferimmo.de.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2034-07-17
Energieverbrauchskennwert	116.1kWh/m ² a
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	1966
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	FERN



Lage

Das angebotene Einfamilienhaus befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen von Saarlouis, im Vogelsang, einem Stadtteil, der für seine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre bekannt ist. Vogelsang ist besonders beliebt bei Familien, Paaren und Berufspendlern, die Wert auf eine hohe Lebensqualität und eine gute Anbindung legen. Die Gegend bietet eine ruhige Nachbarschaft mit wenig Durchgangsverkehr und zeichnet sich durch gepflegte Einfamilienhäuser sowie grüne Freiflächen aus. Das Viertel bietet viel Privatsphäre und Ruhe und gleichzeitig die Nähe zu wichtigen städtischen Annehmlichkeiten.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Schulen, ein Ganztags-Kindergarten und diverse Einkaufsmöglichkeiten, die für den täglichen Bedarf alles abdecken. Supermärkte, Bäckereien und Apotheken sind schnell erreichbar. Sowohl Haus- als auch Fachärzte sind in Saarlouis ansässig, und das Klinikum Saarlouis befindet sich nur wenige Autominuten entfernt, was eine sehr gute medizinische Versorgung sicherstellt.



Die Lage bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung. Die Autobahnen A8 und A620 sind in kurzer Zeit erreichbar, was Pendlern eine schnelle Anbindung an umliegende Städte wie Saarbrücken, Merzig oder sogar ins benachbarte Luxemburg/Frankreich ermöglicht. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut. Busverbindungen in die Innenstadt und zu den Bahnhöfen garantieren eine bequeme Mobilität..



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, unter der Telefonnummer 06831 / 50 845 18 oder per E-Mail.

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. Die im Exposé enthaltenen Daten beruhen auf den, vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Unterlagen. Eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben wird nicht übernommen. Das Angebot ist freibleibend. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten..



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22

Anbieter

Schäfer Immobilien
Bibelstraße 2
66740 Saarlouis

Zentrale

06831-5084518

Fax

06831-5084520

E-Mail

info@schaeferimmosaar.de

Webseite

www.schaeferimmo.de