

## Einfamilienhaus in Saarlouis – Perfekt für kreative Handwerker!

### 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	235.000 €
Kaufpreis pro Fläche	1.129,81 € (m <sup>2</sup> )
Anzahl Garage	1

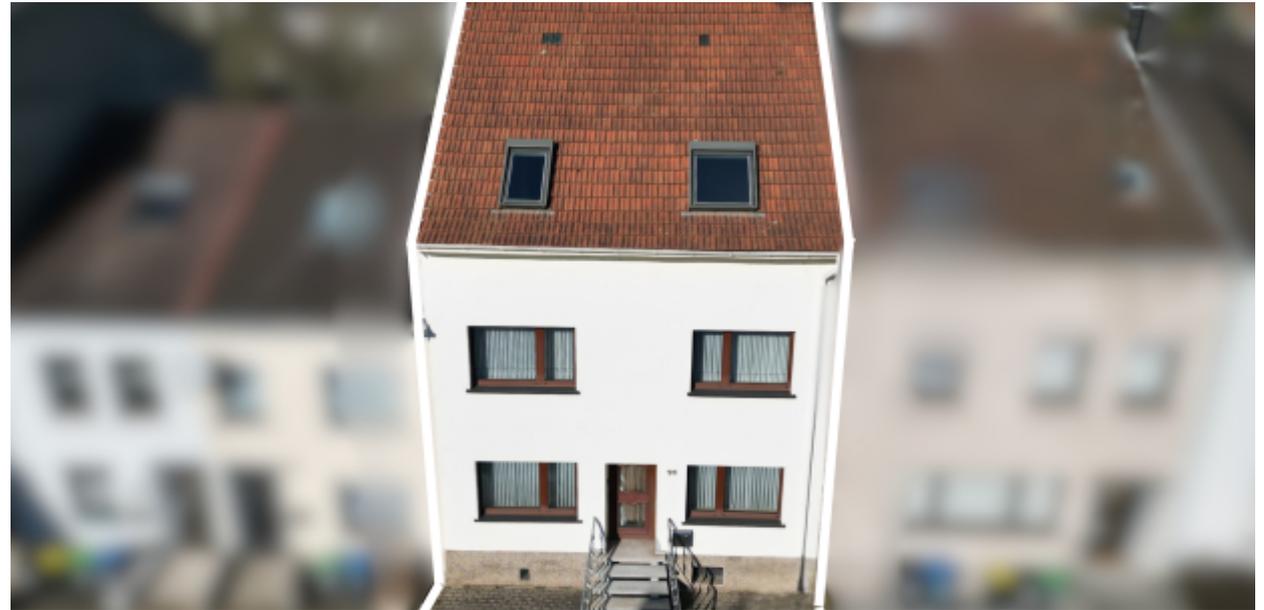


### Objektbeschreibung

Dieses großzügige Wohnhaus überzeugt mit einer cleveren Raumaufteilung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Mehrgenerationenhaus oder für eine große Familie – hier finden Sie genügend Platz für individuelle Wohnkonzepte. Neben funktionalen und gemütlichen Wohnbereichen bietet das Haus eine praktische Aufteilung über drei Etagen sowie einen Außenbereich. Das Erdgeschoss besticht durch eine offene Küche mit Essbereich und angrenzendem Vorratsraum, die kurze Wege und effizientes Arbeiten ermöglicht. Ein helles Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Außenbereich ergänzt den Wohnraum ideal. Ein zusätzliches Schlafzimmer, ein kleines Badezimmer sowie ein vielseitig nutzbarer Allzweckraum sorgen für praktischen Komfort. Der direkte Ausgang zum Hof und der Zugang zum Keller bieten zusätzliche Funktionalität. Im Obergeschoss erwarten Sie großzügige, offen gestaltete Räume. Die geräumige Küche mit Essbereich wird zum geselligen Mittelpunkt des Hauses, während das angrenzende Wohnzimmer eine einladende Wohlfühlatmosphäre schafft.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	207,91 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	26,91 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	208 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Größe Balkon/Terrasse	27,58 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	36,02 m <sup>2</sup>
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1966
Verfügbar ab	sofort



Das Dachgeschoss bietet Platz für individuelle Gestaltung und Rückzugsmöglichkeiten. Drei große Schlafräume ermöglichen eine flexible Nutzung, sei es als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für eine harmonische und funktionale Wohnatmosphäre. Zusätzlichen Stauraum bietet der großzügige Keller, in dem Vorräte, Werkzeuge oder saisonale Gegenstände problemlos untergebracht werden können. Auch der Außenbereich ist optimal genutzt: Ein schmaler Hof mit gepflegtem Beet für Kräuter oder Zierpflanzen, eine gemütliche Grillecke sowie eine angrenzende Werkstatt bieten viele Möglichkeiten. Die Garage schafft zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte oder kleinere Arbeitsbereiche. Diese Immobilie bietet eine Kombination aus Komfort, Funktionalität und Gemütlichkeit – ideal für Familien, die viel Platz benötigen. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen!.

## Ausstattung

Befuerung	Gas
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



## Lage

Roden, ein lebendiger Stadtteil von Saarlouis, bietet eine ideale Mischung aus urbanem Leben und naturnaher Erholung. Mit einer hervorragenden Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und einer guten Verkehrsanbindung ist Roden besonders attraktiv für Familien und Pendler. Die Nähe zur Saar und zahlreiche Freizeitangebote sorgen für eine hohe Lebensqualität..

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	16.02.2035
Endenergiebedarf	214.8
Baujahr lt. Energieausweis	1966
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	17.02.2025
Energieeffizienzklasse	G
Primärenergieträger	Gas



## Ausstattung



## Sonstiges







2



3

## Ansprechpartner

Frauke Kreuser  
Kreuser Immobilien  
Senzigstraße 25  
66740 Saarlouis

## Anbieter

Kreuser Immobilien  
Senzigstraße 25  
66740 Saarlouis

Zentrale

01735602373