

## Freistehender Bungalow mit Garten + Garage - ca. 247m<sup>2</sup> Gesamtfläche

### Preise & Kosten

|                |                   |
|----------------|-------------------|
| Käufercourtage | 3,57% inkl. MwSt. |
| Kaufpreis      | 359.000 €         |
| Garagen        | 2                 |



### Objektbeschreibung

Traumhaft schön, mit einem herrlichen Garten, befindet sich diese großzügige Immobilie in bevorzugter Lage von Saarlouis-Steinrausch.

Als Wohnanlage geplant, befinden sich die gepflegten Einfamilienhäuser in dieser Nachbarschaft zurückgesetzt von der Straße, umgeben nur von Laufwegen ohne direkten Autoverkehr.

Eine Garagenanlage befindet sich vor den Wohnhäusern. Die zu dieser Immobilie gehörende Einzelgarage ist mit einem kurzen Fußweg erreichbar. Durch die Lage als Eckgrundstück, ist das Anwesen aber auch über einen Forstweg erreichbar und der damalige Eigentümer hat sich eine offene Garage bzw. Carport auf dem Grundstück errichtet.

Das Haus, ursprünglich 1973 erbaut, wechselte dann 1987 den Besitzer und erfuhr damit verbunden eine Teilrenovierung. U.a. wurde das Bad im Erdgeschoss erneuert und die Terrasse wurde zum Teil mit einem rund 30m<sup>2</sup> großen Wintergarten überbaut, der nun zu jeder Jahreszeit Innen und Außen perfekt verbindet.

## Angaben zur Immobilie

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Wohnfläche           | 136 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche           | 111 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche    | 784 m <sup>2</sup> |
| Anzahl Zimmer        | 6                  |
| Anzahl Schlafzimmer  | 4                  |
| Anzahl Badezimmer    | 1                  |
| Anzahl separate WCs  | 1                  |
| Stellplätze          | 2                  |
| Anzahl Terrassen     | 1                  |
| Baujahr              | 1973               |
| Zustand des Objektes | Gepflegt           |
| Verfügbar ab         | sofort             |



Aufgrund der geringeren Deckenhöhe auf dieser Ebene und den kleineren Fensterflächen wird dieser Bereich als Nutzfläche erfasst.

In der Summe bietet das gepflegte Anwesen nun auf rund 247 m<sup>2</sup> Gesamtfläche ein großzügiges Ambiente für eine Familie oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten. Das UG verfügt dabei über einen eigenen separaten Eingang.

Im EG teilt sich das Haus auf wie folgt: Diele mit Übergang zur (halboffenen) Küche, Ess- und Wohnbereich mit Verbindung zu Terrasse und Wintergarten, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad und separates Gäste-WC.

Im UG befinden sich drei zu Wohnzwecken ausgebaut Räume, ein Lagerraum mit den Hausanschlüssen und die Waschküche mit Dusche und eigenem Ein- bzw. Ausgang zu dieser Ebene. Bitte kontaktieren Sie uns bei Interesse an dieser Immobilie mit Ihren vollständigen Kontaktdaten inkl. Telefonnummer.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

## Ausstattung

|                 |             |
|-----------------|-------------|
| heizungsart     | Fernheizung |
| Kabel / Sat- TV | Ja          |
| Unterkellert    | Ja          |



## Lage

Saarlouis wird zu Recht auch als die "heimliche Hauptstadt des Saarlandes" bezeichnet. Die Stadt bietet alle wichtigen Einrichtungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens und bietet eine hohe Lebensqualität. Die Verkehrs- und Infrastrukturanbindung ist gekennzeichnet durch kurze Wege in die Saarlouiser Innenstadt oder über die Autobahn nach Saarbrücken und Luxemburg. Die Lage des Hauses in Saarlouis-Steinrausch bietet die perfekte Kombination aus Ruhe und Privatheit ohne direkten Autoverkehr und trotzdem kurze Wege und eine schnelle Anbindung an die Innenstadt..





## Ausstattung

Freistehender Bungalow auf herrlichem Grundstück  
Nachträglich zu Wohnzwecken ausgebautes Untergeschoss  
Garage vor der Wohnanlage und Carport auf dem Grundstück  
Nachträglich angebauter Wintergarten  
Überdachte Terrasse  
Kachelofen im Wohnbereich  
Separater Eingang für das Untergeschoss  
Ruhige und bevorzugte Lage in Saarlouis-Steinrausch  
Sichere Versorgung über Fernwärme  
Teilrenovierung (z.B. Bad im EG) 1987  
Weitere Gewerke überwiegend aus dem Baujahr  
Flächen:  
Grundstück 784m<sup>2</sup>  
Wohnfläche ca. 136 m<sup>2</sup> (EG plus Wintergarten + 25% der Terrasse)  
Nutzfläche ca. 111 m<sup>2</sup> (zu Wohnzwecken ausgebautes UG).



## Sonstiges

Selbstverständlich stehen wir Ihnen gerne mit weiteren Objektinformationen und für Besichtigungen zur Verfügung.

Alle im Exposé genannten Objektangaben und Informationen beruhen auf Angaben des Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.  
Hinweis zum Energieausweis:

Wir weisen alle Auftraggeber auf die aktuellen gesetzlichen Regelungen zur Vorlage eines Energieausweises hin. Im Einzelfalle ist der Ausweis zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposé in Bearbeitung, also noch nicht erstellt und wird später nachgereicht. Wir bitten dies zu entschuldigen.

Ergänzender Hinweis: Ein übergebener Energieausweis stellt keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Unser Haftungsausschluss bezieht sich auch auf die darin enthaltenen Daten.

Die Pflichten nach dem Geldwäschegesetz (GwG)

- Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Vertragspartner vor der Begründung einer Geschäftsbeziehung zu identifizieren sind.





Immobilienmakler haben diese Sorgfaltspflicht einzuhalten. Die Identifizierung des Kaufinteressenten durch den Immobilienmakler muss erfolgt sein, bevor die Aufnahme der Kaufvertragsverhandlungen ermöglicht wird.

- Bei der Identifizierung sind entweder Name, Geburtsdatum und –Ort, Staatsangehörigkeit, Anschrift, Personalausweisnummer und ausstellende Behörde festzuhalten oder es ist der Ausweis zu kopieren.
  - Darüber hinaus hat der Makler zu klären, ob der Kunde im eigenen wirtschaftlichen Interesse handelt oder für einen Dritten.
  - Festgehalten werden muss auch, ob es sich bei dem Vertragspartner und ggf. wirtschaftlichen Berechtigten um eine Politisch exponierte Person (PeP) handelt.
  - Als Kunde sind Sie verpflichtet, dem Immobilienmakler den Ausweis vorzulegen und die entsprechenden Auskünfte zu erteilen (§4 Abs. 6 GwG)
- Bitte helfen Sie Ihrem Immobilienmakler dabei, die gesetzlichen Pflichten nach dem Geldwäschegesetz zu erfüllen.







Garten.....



Garten..



Garten.



Garten





Garten...



Wohnzimmer mit Kaminofen EG



Essbereich EG



Raumaufteilung EG





Küche EG.



Küche EG



Arbeitszimmer EG



Schlafzimmer EG





Bad mit Fenster EG



Dusche EG



Badewanne EG



Gäste-WC EG





Treppe zum UG



Zimmer UG



Duschbad UG



Garage

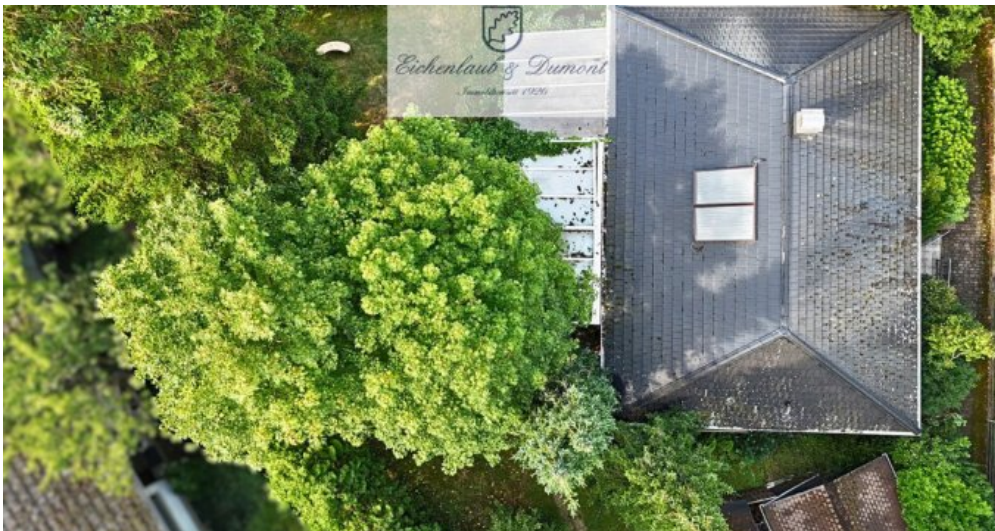




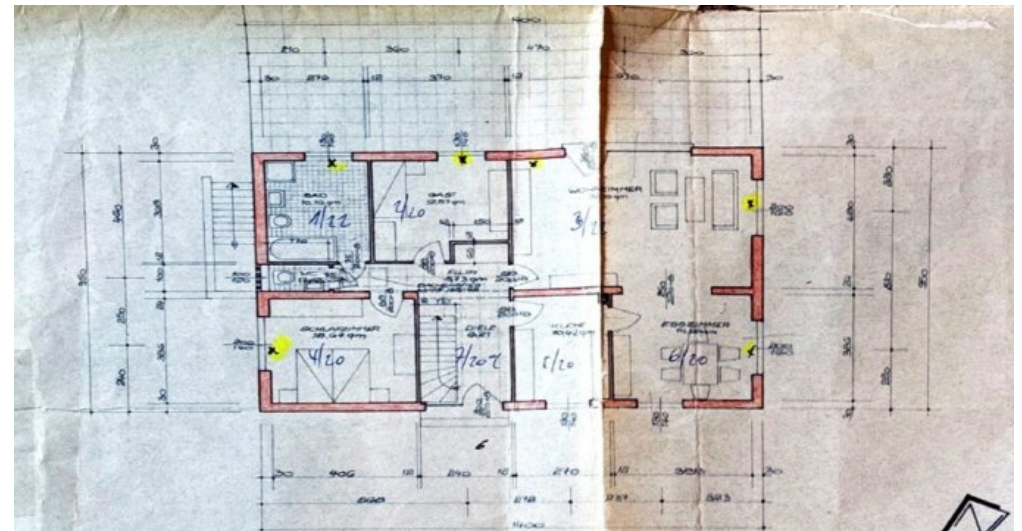
Seiteneinsicht



Einzelgarage

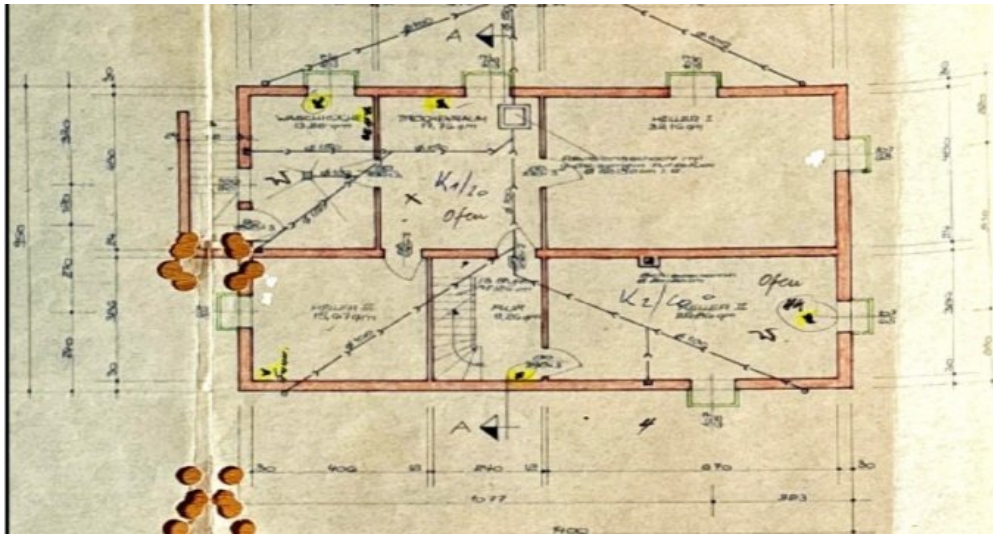


Luftbild

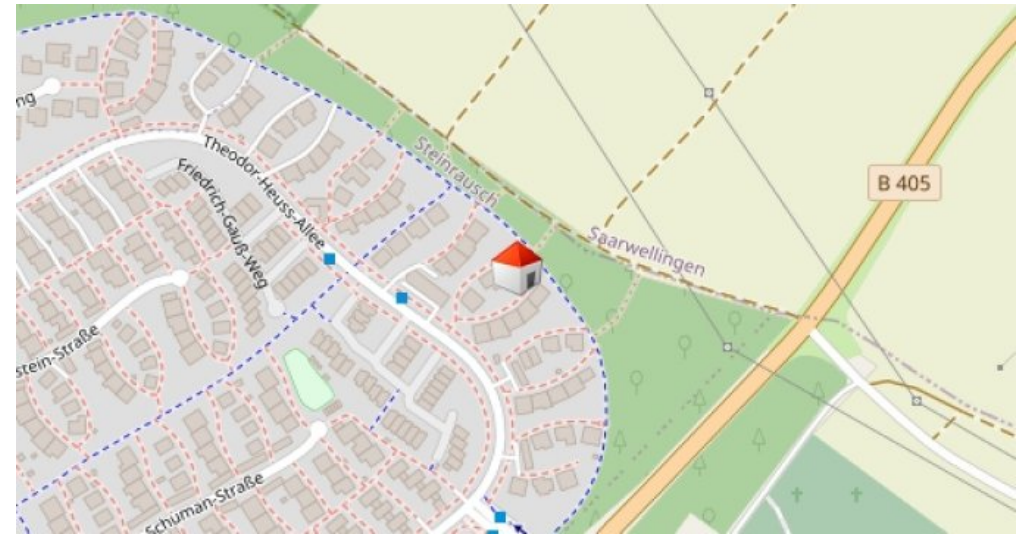


Grundriss EG





Grundriss UG



Bungalow Steinrausch



## Adresse

Theodor-Heuss-Allee 87  
66740 Saarlouis

## Anbieter

Eichenlaub & Dumont Immobilien e.K.  
Auf dem Kohlberg 7  
66133 Saarbrücken

Zentrale  
E-Mail  
Webseite

0681 - 855 486  
[info@eichenlaub-dumont.de](mailto:info@eichenlaub-dumont.de)  
<https://www.eichenlaub-dumont.de>