

## Doppelhaushälfte in Bestlage von Saarlouis mit Doppelgarage und schönem Grundstück zu verkaufen

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	329.000 €
Garagen	2



### Objektbeschreibung

Diese Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1938 befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Saarlouis und überzeugt durch ihre zentrale, zugleich angenehm ruhige Lage sowie durch ein außergewöhnliches Zusatzangebot an Nutzflächen.

Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> auf einem 496 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Haus ist voll unterkellert, das Dachgeschoss ist ausgebaut und bietet zusätzliche, flexibel nutzbare Räume.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein Flur mit Gäste-WC. Das helle Wohnzimmer sowie das angrenzende Esszimmer haben stilvolle Stuckleisten und schaffen ein wohnliches Ambiente mit klassischem Charakter. Hinter der Küche befindet sich ein praktisches Durchgangszimmer, das den Zugang zur Terrasse und in den Garten ermöglicht - ideal für kurze Wege ins Grüne und eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Das Obergeschoss umfasst einen Flur, ein Badezimmer sowie drei weitere Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	125 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	496 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separate WCs	2
Stellplätze	2
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1938



Beheizt wird das Objekt über eine neue Gasbrennwertheizung, welche Ende 2024 installiert wurde. Als Bodenbeläge wurden überwiegend Fliesen sowie klassische Holzdielen verbaut, die den charmanten Charakter des Hauses unterstreichen. Die vorhandenen Kunststoff-Fenster sind zweifach verglast und wurden 1998 eingebaut. Des Weiteren wurde das Dach bereits gedämmt und eine Photovoltaikanlage angebracht.

Ein absolutes Highlight stellt die im Jahr 1996 errichtete, großzügige Doppelgarage dar. Unterhalb der Garage befindet sich des Weiteren eine 68,33 m<sup>2</sup> große Schwimmhalle. Diese Fläche eröffnet außergewöhnliche Nutzungsmöglichkeiten: Neben der weiteren Nutzung als privater Wellnessbereich besteht, je nach individuellem Bedarf, die Option einer Umgestaltung zu Hobby-, Fitness-, Atelier- oder Lagerflächen. In Kombination mit der ebenfalls großzügig dimensionierten Doppelgarage entsteht hier ein Raumangebot mit erheblichem Mehrwert.

Weitere aktuelle Angebote finden Sie auf unserer Webseite:  
[www.immobilienportal-saarland.de](http://www.immobilienportal-saarland.de)

## Ausstattung

heizungsart	Zentralheizung
befuerung	Gas
Unterkellert	Ja
Bauweise	Massiv
Gäste-WC	Ja



de.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2036-05-12
Energieverbrauchskennwert	120.1kWh/m <sup>2</sup> a
Baujahr lt. Energieausweis	1938
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	GAS



## Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich in bevorzugter, zentraler und dennoch ruhiger Wohnlage von Saarlouis, im Vogelsang. Das direkte Umfeld ist geprägt von Wohnbebauung und einer angenehmen sowie seriösen Nachbarschaft.

Die Innenstadt ist fußläufig in etwa zehn Minuten erreichbar und bietet eine hervorragende Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzten, Apotheken sowie Dienstleistungsbetrieben. Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in komfortabler Reichweite.

Darüber hinaus verfügt Saarlouis über eine sehr gute Verkehrsanbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. Die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen sowie die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr machen den Standort sowohl für Berufspendler als auch für Familien besonders attraktiv..



## 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: 3,57 % 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) 3,57 % 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..



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



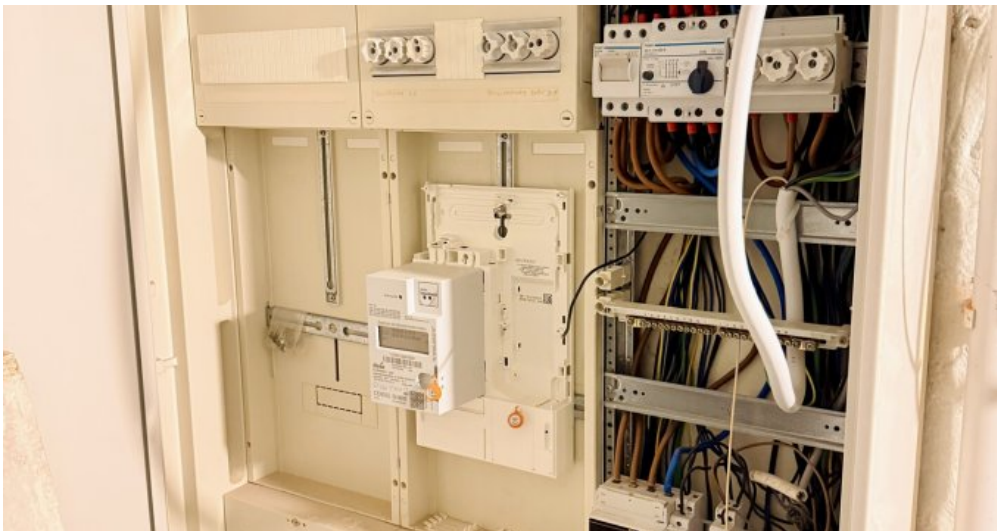
19



20



21



22

## Anbieter

Schäfer Immobilien  
Bibelstraße 2  
66740 Saarlouis

Zentrale

06831-5084518

Fax

06831-5084520

E-Mail

[info@schaeferimmosaar.de](mailto:info@schaeferimmosaar.de)

Webseite

[www.schaeferimmo.de](http://www.schaeferimmo.de)