Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Exklusives Wohnen am Saar- Altarm

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt. vom Kaufpreis. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.
Kaufpreis	460.000 €
Hausgeld	922 €
Tiefgaragen	1



Objektbeschreibung

Diese großzügige und hochwertig ausgestattete Eigentumswohnung befindet sich in der Wohnanlage „Am Stadtgarten“, direkt am Saar-Altarm und zugleich nur einen Steinwurf von der schönen Innenstadt entfernt. Saarlouis bietet mit ihren Geschäften, Cafés, Restaurants und vielfältigen Angeboten eine hohe Aufenthalts- und Lebensqualität. Damit verbindet diese Immobilie die Vorzüge einer zentralen Stadtlage mit einem angenehmen Umfeld direkt am Wasser.
Mit ca.178 m² Wohnfläche, einer 78 m² großen Dachterrasse, zwei Loggien und einer durchdachten Raumaufteilung bietet die Wohnung ein außergewöhnliches Maß an Wohnkomfort und Großzügigkeit. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines im Jahr 1986 errichteten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 52 Wohneinheiten. Sie wurde 2016 umfassend saniert und präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten und ausgesprochen geschmackvollen Zustand. Im Rahmen der Sanierung wurden unter anderem die Elektroleitungen, Heizkörper und Türen erneuert sowie neue Schallschutzfenster eingebaut.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	178,64 m²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	2
Anzahl Terrassen	1
Verfügbar ab	sofort



Die Bäder wurden vollständig modernisiert und behindertengerecht gestaltet und verfügen über komfortable, ebenerdige Duschen. Ein Aufzug gewährleistet einen komfortablen Zugang.
Die Wohnung
Bereits der Eingangsbereich vermittelt den großzügigen Charakter der Wohnung. Eine Garderobe mit Einbauschrank führt in die geräumige Wohndiele, von der sich der Blick unmittelbar in den Wohn- und Essbereich öffnet. Die großzügige Raumgestaltung schafft eine harmonische Verbindung zwischen den einzelnen Wohnbereichen und verleiht der Wohnung eine besondere Offenheit.
Der Wohn- und Essbereich bildet gemeinsam mit der offen gestalteten Küche den Mittelpunkt der Wohnung. Die hochwertige Einbauküche wurde im Zuge der Sanierung 2016 neu eingebaut und ist im Kaufpreis enthalten.
Von der Küche aus besteht der direkte Zugang zur rund 78 m² großen Dachterrasse, die zu den besonderen Merkmalen dieser Immobilie zählt. Eine Außenfläche dieser Größe bietet außergewöhnlich vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Gehoben
Küche	Einbauküche
heizungsart	Fernheizung
Aufzug	Personenaufzug
seniorengerecht	Ja



Der Blick über Saarlouis verleiht diesem Außenbereich zusätzlichen Reiz. Von der Gesamtfläche der Dachterrasse sind 19,63 m² anteilig in der Wohnfläche berücksichtigt.
Eine überdachte Loggia ist dem Wohnbereich vorgelagert und bietet einen geschützten Platz im Freien, der auch an kühleren Tagen angenehm genutzt werden kann. Eine weitere Loggia gehört zum Gästezimmer und bietet auch hier einen attraktiven privaten Außenbereich.
Das Schlafzimmer verfügt ebenso über einen direkten Zugang zur Dachterrasse und ist mit einem Bad en suite verbunden. Auch dieses Bad wurde vollständig modernisiert und behindertengerecht gestaltet.
Für Gäste steht ein separates Gästebad mit Dusche zur Verfügung, das ebenfalls entsprechend modernisiert wurde. Ein weiteres Zimmer bietet aufgrund seiner Größe und Ausstattung verschiedene Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich beispielsweise als Gästezimmer, Büro oder Kinderzimmer. Der direkte Zugang zur eigenen Loggia verleiht auch diesem Raum eine besondere Wohnqualität.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2034-07-18
Endenergiebedarf	145.00
Baujahr lt. Energieausweis	1986
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizenzklasse	E
Primärenergieträger	FERN



Ein zusätzlicher Abstellraum bietet weiteren Stauraum und ergänzt die durchdachte Raumaufteilung.
Die Wohnung verbindet großzügige Wohnflächen mit einer Ausstattung, die sowohl den repräsentativen Anspruch als auch die praktischen Anforderungen des täglichen Lebens berücksichtigt. Die umfassende Sanierung im Jahr 2016 hat der Wohnung ihren heutigen modernen, sehr gepflegten und eleganten Charakter verliehen.
Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 922,--€. Die Erhaltungsrücklage von 194,--€ sind darin bereits enthalten. Die Hausverwaltung erfolgt durch die ABIG-Hausverwaltung in Saarbrücken. Zur Wohnung gehört außerdem ein Stellplatz in der Tiefgarage.
Mit unserem 360°Rundgang können Sie sich im Vorfeld von dieser außergewöhnlichen Wohnung überzeugen.



Lage

Wohnen, wo Stadtleben und Erholung aufeinandertreffen
Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven, zentralen Wohnlage von Saarlouis und verbindet auf besondere Weise die Vorzüge urbanen Lebens mit angenehmen Möglichkeiten zur Erholung im Grünen.
Die Saarlouiser Innenstadt mit ihrer historischen Festungsarchitektur, dem charmanten Stadtbild sowie einer vielseitigen Auswahl an Geschäften, Cafés, Restaurants und Dienstleistungsangeboten ist bequem erreichbar. Der Große Markt und die beliebte Fußgängerzone laden zum Einkaufen, Verweilen und Genießen ein. Wer die Vorzüge einer zentralen Lage schätzt und kurze Wege im Alltag bevorzugt, findet hier ideale Voraussetzungen.
Gleichzeitig bietet das Umfeld wohltuende Rückzugsmöglichkeiten abseits des städtischen Trubels. Besonders der nahegelegene Saar-Altarm lädt zu entspannten Spaziergängen und kleinen Auszeiten in der Natur ein. Ob eine morgendliche Runde, ein Spaziergang am Feierabend oder gemeinsame Zeit mit der Familie – die naturnahe Umgebung schafft einen angenehmen Ausgleich zum Alltag.



Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld. Freizeit- und Erholungsangebote sowie die zahlreichen Möglichkeiten innerhalb der Stadt sorgen für eine hohe Lebensqualität in jedem Alter.
Für Berufstätige und Pendler ist darüber hinaus die gute Verkehrsanbindung ein wesentlicher Pluspunkt. Die Autobahnen A8 und A620 sind schnell erreichbar und ermöglichen eine unkomplizierte Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden sowie an die gesamte Saar-Lor-Lux-Region.
Eine Lage, die vieles miteinander verbindet: kurze Wege in die Innenstadt, eine ausgezeichnete Infrastruktur und zugleich die Möglichkeit, unmittelbar vor der Haustür Ruhe und Natur zu genießen. Damit bietet der Standort ideale Voraussetzungen für alle, die zentrales Wohnen mit Lebensqualität und einem hohen Maß an Alltagkomfort verbinden möchten..



Ausstattung

Ausstattung
-Wohnanlage „Am Stadtgarten“ Baujahr 1986 mit 52 Wohneinheiten
-3. Obergeschoss mit Dachterrasse und Loggien
-ca. 178,64 m² Wohnfläche (Dachterrasse mit 19,63 m² und Loggien mit insgesamt 8,60 m² enthalten)
-Aufzug
-Stellplatz in der Tiefgarage
-direkte Lage am Saar Altarm
-Hausgeld 922,--€ (Erhaltungsrücklage enthalten)
-Hausverwaltung ABIG- Saarbrücken
Sanierung der Wohnung 2016
-Schallschutzfenster mit Jalousien
-Elektroleitungen
-Heizkörper
-Bäder mit bodengleicher Dusche
-Innentüren
-Wände tapeziert
-Einbauküche (Neupreis ca. 30.000, --€)
-Waschküche mit Küchenzeile
-Klimagerät
Aufteilung
-Wohndiele

-Wohnen Essen Küche mit Loggia und Dachterrasse
-Gästezimmer mit Loggia
-Schlafen mit Bad en suite
-Gästebad
-Hauswirtschaftsraum und Abstellraum
-Tiefgaragen Stellplatz.



Sonstiges

.



Gästezimmer



Loggia Gästezimmer



Schlafen mit Einbauschrank



Bad en suite



Gäste Bad



Abendstimmung auf der Loggia

https://tour.giraffe360.com/5702_etw_sls

Anbieter

FKS Immobilien GmbH
Breiter Weg 8a
66265 Heusweiler

Zentrale	06806/9163666
E-Mail	info@fks-immobilien.de