

## Exklusive Eigentumswohnung mit Haus-Charakter

## Preise & Kosten

|                   |  |
|-------------------|--|
| Käufer-Provision  | Ja   |
| Käufercourtage    | 2,75% zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt.  |
| Freitext Courtage | Die Höhe unserer Courtage richtet sich nach den ab 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 2,75% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. |
| Kaufpreis         | 189.000 €  |
| Anzahl Freiplatz  | 2  |



## Objektbeschreibung

Highlights:

- + Lichtdurchflutete große Räume
- + Offener Wohn- Essbereich mit neuwertigem Holzofen
- + Hochwertige Einbauküche mit Sitzgelegenheit
- + Garten zur Alleinnutzung mit separatem Zugang
- + Geschmackvoll Saniert und in einem sehr guten Zustand

Diese stilvoll gestaltete Zwei-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad besticht durch eine gelungene Kombination aus hochwertigen Materialien und einer durchdachten Raumaufteilung. Die Fenster lassen viel Tageslicht herein und verleihen den Räumen eine helle und freundliche Atmosphäre.

Die Wohnung wurde im Jahr 2020 umfassend saniert und bietet modernen Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Die hier angebotene Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss und bietet folgende Aufteilung:

- Offener Wohn- und Essbereich
- Separater Küchenbereich
- Flur zum Schlafbereich und Badezimmer
- Schlafzimmer
- Modernes Tageslicht-Badezimmer mit großer Dusche

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Garten mit etwa 50 m<sup>2</sup>, der viel Platz für Entspannung und Freizeitgestaltung bietet.

## Angaben zur Immobilie

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Wohnfläche          | 75,85 m <sup>2</sup> |
| Anzahl Zimmer       | 2                    |
| Anzahl Schlafzimmer | 1                    |
| Anzahl Badezimmer   | 1                    |
| Anzahl Stellplätze  | 2                    |
| Anzahl Balkone      | 1                    |



Neben praktischem Stauraum und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten, wie einem Hobbyraum oder einer Werkstatt, befindet sich hier auch der Hauswirtschaftsraum (HWR), der zusätzlichen Komfort bietet. Diese Wohnung eignet sich perfekt für Singles oder Paare, die hohen Wohnkomfort und eine erstklassige Infrastruktur schätzen. Sie bietet nicht nur ein Zuhause, sondern auch einen Ort zum Wohlfühlen und Entspannen.

## Ausstattung

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Ausstattungsqualität | Standard    |
| Küche                | Einbauküche |
| Befeuerung           | Öl          |
| Stellplatzart        | Freiplatz   |
| Gartennutzung        | Ja          |



## Lage

Neuforweiler, ein Stadtteil der Kreisstadt Saarlouis, vereint städtischen Komfort mit dem Charme ländlicher Idylle. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur, naturnahe Wohnlagen und eine hohe Lebensqualität aus, die sowohl Familien als auch Singles und Senioren anspricht.

**Wirtschaft:**

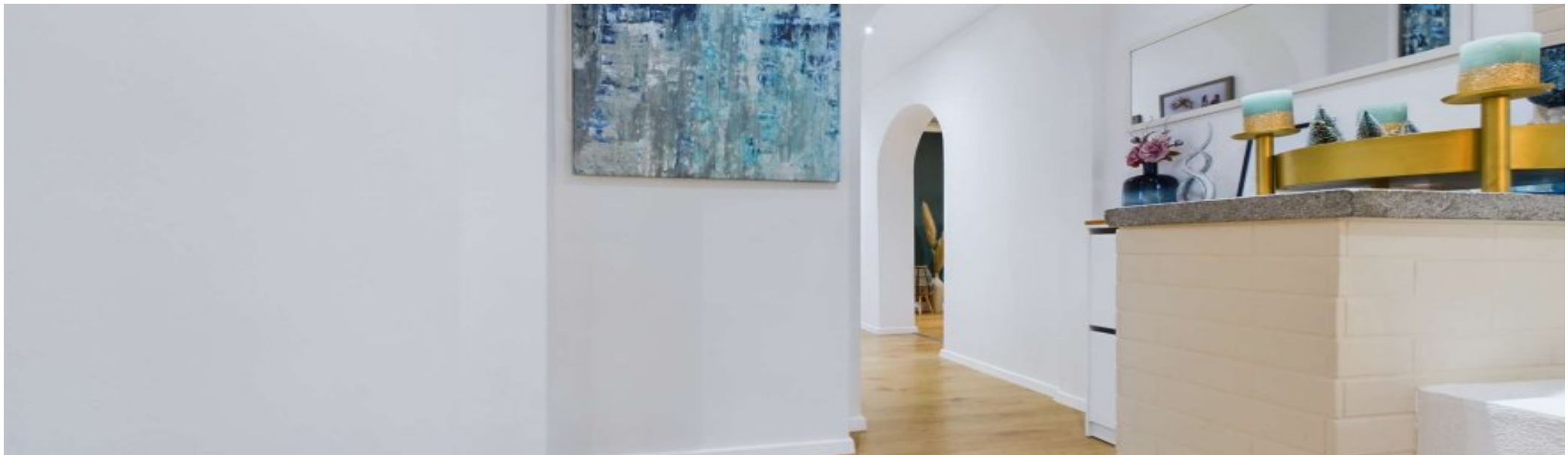
Neuforweiler ist geprägt von kleinen und mittelständischen Unternehmen, die lokale Arbeitsplätze bieten. Neben Handwerksbetrieben und Einzelhandel findet sich auch ein vielfältiges gastronomisches Angebot, das von traditioneller Küche bis hin zu internationalen Spezialitäten reicht.

**Bildung:**

Der Stadtteil verfügt über eine Grundschule und eine städtische Kindertagesstätte, die eine verlässliche Betreuung und Bildung für Kinder garantieren. Weiterführende Schulen sowie Berufsschulen und Bildungseinrichtungen sind im nahegelegenen Stadtzentrum von Saarlouis leicht erreichbar.

**Medizinische Versorgung:**

Für die gesundheitliche Versorgung der Anwohner stehen diverse Arztpraxen, Apotheken und nahegelegene Kliniken zur Verfügung.



#### Freizeit und Erholung:

Neuforweiler bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Sportvereine, eine Mehrzweckhalle für Veranstaltungen und idyllische Spazierwege. Die ländliche Umgebung lädt zu Radtouren und Ausflügen ins Grüne ein, während kulturelle Angebote im Stadtzentrum von Saarlouis Abwechslung bieten.

Mit seiner Kombination aus moderner Infrastruktur, naturnahen Lebensräumen und einer engen Anbindung an die Innenstadt ist Neuforweiler ein attraktiver Standort zum Wohnen, Arbeiten und Leben..



## Ausstattung

Elektrik: 2020, Teilweise neue Leitungen. 1989 Stromkasten, 1989 Automaten. 2 Stromzähler

Heizung: 2007-2008, Öl-Heizung, 2020 Heizkörper, Leitungen noch älter. Warmwasser über die Heizung. Kaminofen 2019

Fenster: 2020, Dreifachverglaste Kunststofffenster mit überwiegend elektrischen Rollläden.

Bad / Wasserleitungen: 2020, Betonoptik über ehemalige Fliesen. Armaturen getauscht, Leitungen erneuert 2020, vollständig im Zuge der Badsanierung

Dach: 1990 geschätzt, Dämmung wahrscheinlich + Eindeckung

Türen, Böden, Wände und Decken: 2020 erneuert.





## Sonstiges



Küche



Küche



Flur



Essbereich





Wohn,- Essbereich



Wohnbereich



Wohnbereich



Esszimmer



Schlafzimmer



Flur



Badezimmer



Badezimmer





Garten/Terrasse



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Front



Front

## Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien  
Saarbrücker Straße 51  
66292 Riegelsberg

Zentrale

E-Mail

Webseite

068069140780

[anna.kessel@kessel-naumann.de](mailto:anna.kessel@kessel-naumann.de)

<https://kessel-naumann.de>