

Ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger: Helle Wohnung mit Tiefgarage und Potenzial in Saarlouis-Fraulautern!

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2.750 € zzgl. MWSt
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 2.750 € zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	85.000 €
Tiefgaragen	1



Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:

- + Gefragte Lage in Saarlouis-Fraulautern – gute Anbindung und zentrale Infrastruktur
 - + Moderner Grundriss mit klarer Raumaufteilung auf ca. 42,3 m² Wohnfläche
 - + Tiefgaragenstellplatz – bequem und wettergeschützt parken
 - + Gestaltungspotenzial: nach eigenen Vorstellungen modernisierbar
 - + Kompakte Wohnlösung – ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger
- Wünschen Sie sich eine Wohnung mit kompaktem Grundriss, praktischer Aufteilung und einer Lage, die kurze Wege garantiert? Diese Eigentumswohnung in Saarlouis-Fraulautern bietet genau das – eine durchdachte Raumstruktur und vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten für Eigennutzer oder Investoren. Die im Jahr 1982 errichtete Immobilie befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus mit Tiefgarage. Mit einer Wohnfläche von ca. 42,3 m² eignet sich die Wohnung ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger, die eine zentrale und gleichzeitig ruhige Lage im beliebten Saarlouis suchen.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	42,30 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	1



Das innenliegende Badezimmer ist funktional ausgestattet und kann im Zuge einer Modernisierung an aktuelle Ansprüche angepasst werden – ideal für Käufer, die eigene Ideen verwirklichen möchten.

Aufteilung der Wohnfläche:

- + Eingangsbereich / Diele
- + Heller Wohnbereich mit großem Fenster und Essbereich
- + Küche mit angrenzendem Abstellraum
- + Schlafzimmer
- + Innenliegendes Badezimmer mit Badewanne

Ein besonderes Plus ist der Tiefgaragenstellplatz, der direkt im Haus liegt und komfortables Parken ermöglicht.

Diese Wohnung ist eine attraktive Gelegenheit für alle, die eine gut geschnittene Eigentumswohnung mit Potenzial suchen – egal ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage in einer gefragten Lage von Saarlouis.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die diese Immobilie bietet.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Wanne
befeuerung	Gas
Aufzug	Personenaufzug
Stellplatzart	Tiefgarage
Abstellraum	Ja



Lage

Allgemein:

Saarlouis-Fraulautern ist ein beliebter Stadtteil der Kreisstadt Saarlouis und Teil der Metropolregion Saar-Lor-Lux. Der Stadtteil verbindet städtisches Leben mit einer ruhigen, grünen Wohnlage und zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie eine familiäre Atmosphäre aus. Mit seinem gewachsenen Ortskern, gepflegten Wohngebieten und kurzen Wegen zur Saarlouiser Innenstadt bietet Fraulautern ein attraktives Umfeld für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

Infrastruktur:

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die Autobahnen A8 und A620 sowie die Bundesstraße B51 sind Städte wie Saarbrücken, Dillingen und Luxemburg schnell erreichbar. Das öffentliche Verkehrsnetz mit Bus- und Bahnverbindungen sorgt für eine gute Erreichbarkeit innerhalb des Stadtgebiets und darüber hinaus. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken sowie gemütliche Restaurants und Cafés befinden sich direkt vor Ort.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	21.10.2028
Energieverbrauchs kennwert	133kWh/m ² a
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstellungsdatum	22.10.2018
Energieeffizienzklasse	E
Primärenergieträger	Gas



Weiterführende Schulen, Gymnasien und berufliche Schulen befinden sich im nahegelegenen Stadtzentrum von Saarlouis. Dank der Nähe zu den Industrie- und Gewerbestandorten in Saarlouis, Dillingen und Ensdorf profitieren Bewohner von vielfältigen Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten. Zahlreiche Handwerksbetriebe und Dienstleistungsunternehmen tragen zudem zur lokalen Wirtschaftskraft bei.

Sport und Freizeit:

Die Umgebung von Fraulautern bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Spazier- und Radwege entlang der Saar, Sportvereine, Tennisplätze und das nahegelegene Erlebnisbad „Aqualouis“ sorgen für Abwechslung im Alltag. Darüber hinaus finden regelmäßig Feste, Märkte und kulturelle Veranstaltungen statt, die das lebendige Gemeinschaftsleben des Stadtteils prägen.

Medizinische Versorgung:

Die medizinische Versorgung ist sehr gut: Mehrere Haus- und Fachärzte, Apotheken und Physiotherapiepraxen sind direkt in Fraulautern ansässig. Das Marienhaus Klinikum Saarlouis-Dillingen sowie weitere Fachkliniken in Saarlouis und Saarbrücken sind in wenigen Minuten erreichbar und gewährleisten eine umfassende Gesundheitsversorgung.



Ausstattung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Aussagen der Eigentümer und wurden tlw. geschätzt. Für die Richtigkeit der Angaben wird weder von dem Eigentümer noch von der Firma Kessel & Naumann Immobilien Haftung übernommen.

Elektrik: 1981 (Leitungen in den Wänden als auch die Sicherungen)

Heizung: Fernwärme, Warmwasser über Durchlauferhitzer

Fenster: 1981 (2-fach verglaste Alufenster ohne Rollläden)

Bäder: 1981 (innenliegend mit Lüftung)

Dach: 1981

Wasserleitungen: 1981

Sonstiges: Neuer Aufzug vor ca. 2-3 Jahren.



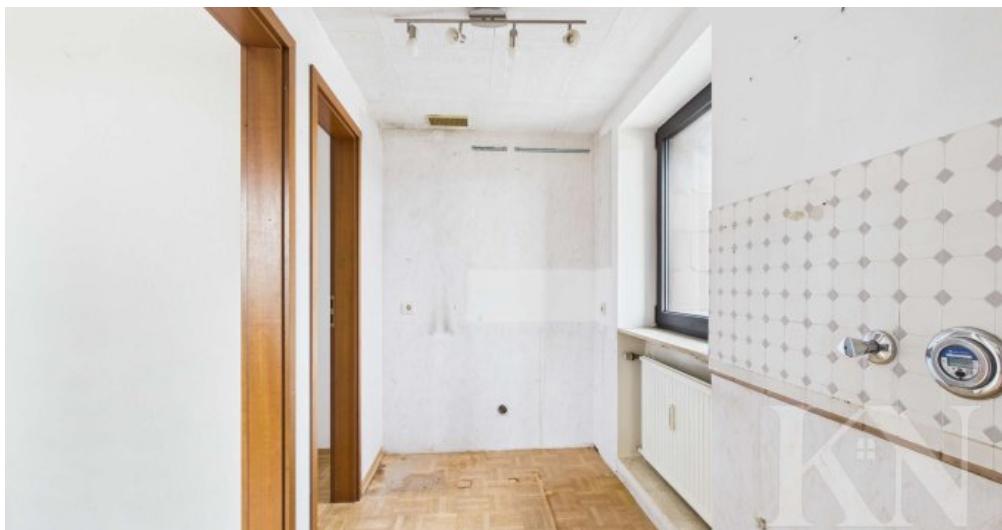
Sonstiges



Wohnbereich



Wohnbereich



Küche



Küche



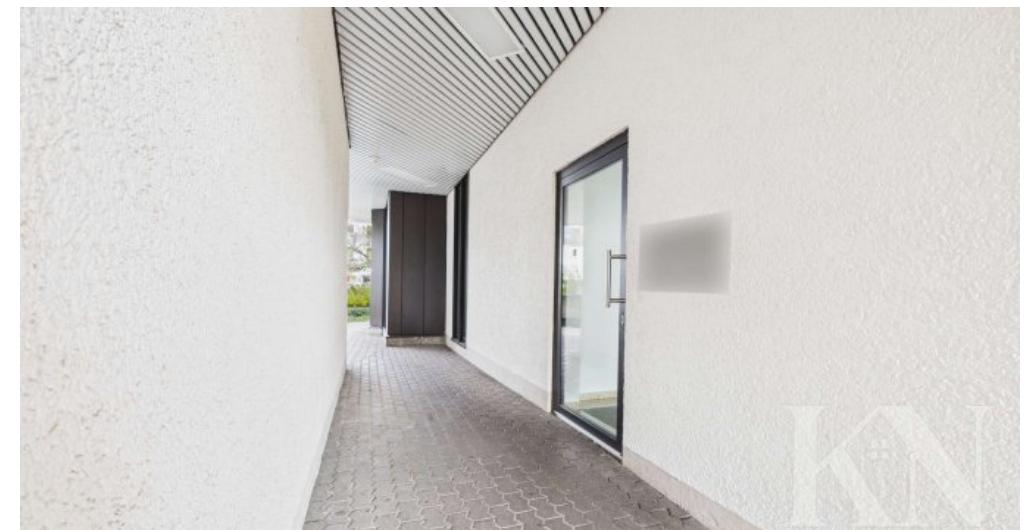
Küche + Blick in den Abstellraum



Bad



Eingangsbereich



Eingangsbereich



Front

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale
E-Mail
Webseite

068069140780
anna.kessel@kessel-naumann.de
<https://kessel-naumann.de>