

Saarlouis / Fraulautern

# Einfamilienhaus mit großzügigem Garten in ruhiger Lage

????????? ??????????: 25171219VP



???? ??????: 269.000 EUR • ??????????: ca. 110 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ????: 1.041 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25171219VP - 66740 Saarlouis / Fraulautern

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25171219VP - 66740 Saarlouis / Fraulautern

?? ??? ??????

???????? ??????????	25171219VP	????? ???????	269.000 EUR
????????????	ca. 110 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	??????????????	?????????????????
?????????	6	??????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ????????????	3	??????????	?????????
????????????	1	???????????????	???????????????
????? ??????????????	1937	?????????	?????????, WC
?????? ??????????????	3 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	???????????????	??????????????, ????????, ??????, ??????, ?????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25171219VP - 66740 Saarlouis / Fraulautern

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	400.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	24.05.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1937

???????? ??: 25171219VP - 66740 Saarlouis / Fraulautern

?? ????????



???????? ?????: 25171219VP - 66740 Saarlouis / Fraulautern

?? ????????



???????? ??????????: 25171219VP - 66740 Saarlouis / Fraulautern

?? ?????????



???????? ??????????: 25171219VP - 66740 Saarlouis / Fraulautern

?? ?????????





???????? ?????????: 25171219VP - 66740 Saarlouis / Fraulautern

?? ?????????



??????? ???????: 25171219VP - 66740 Saarlouis / Fraulautern

?? ????????



??????? ???????: 25171219VP - 66740 Saarlouis / Fraulautern

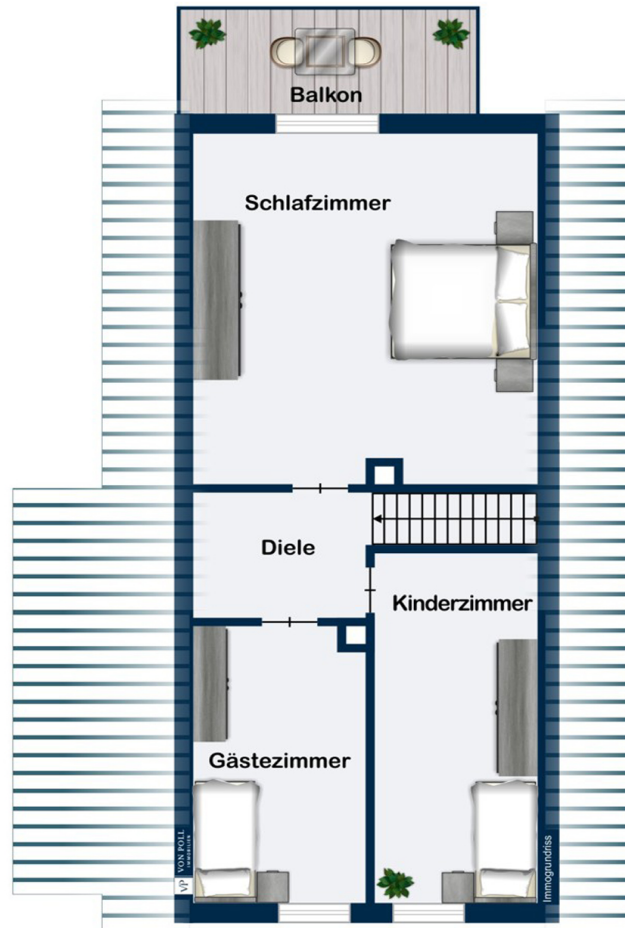
?? ????????



??????? ???????: 25171219VP - 66740 Saarlouis / Fraulautern

??????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ???????????????.

??????? ???????: 25171219VP - 66740 Saarlouis / Fraulautern

??? ?????? ???????????

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1937 steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.041m<sup>2</sup> und besticht durch seine solide Bausubstanz. Mit rund 110m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen, bietet die Immobilie vielfältige Möglichkeiten für individuelle Wohnkonzepte. Darüber hinaus besteht die Option, das Haus durch An- oder Ausbau zu erweitern und dadurch weiteren Wohnraum zu schaffen. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein offener Wohn- und Essbereich mit gemütlichem Ambiente und angrenzender, funktional ausgestatteter Einbauküche. Ein weiteres Zimmer, das flexibel genutzt werden kann, steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung. Im dahinterliegenden Anbau befinden sich ein Tageslichtbad sowie ein Hauswirtschaftsraum mit den nötigen Anschlüssen, um ein Gäste-WC zu errichten. Über eine schöne Buchentreppe erreichen Sie das ausgebaute Dachgeschoss mit drei weiteren Zimmern, die sich ebenfalls flexibel nutzen lassen. Auch die Schaffung eines weiteren Badezimmers ist grundsätzlich möglich und eröffnet zusätzliche Gestaltungsspielräume. Das Untergeschoss bietet praktische Nutzflächen, unter anderem einen Heizungsraum sowie Platz zur Einrichtung eines separaten Waschrums oder zusätzlicher Stauflächen. Die überdachte und eingefasste Terrasse im Erdgeschoss mit bodentiefem Zugang in den großzügig angelegten Garten bietet Ihnen Freiraum. Umgeben von Grün und geschützt durch eine vollständige Einfriedung, bietet dieser idyllische Rückzugsort viel Platz für Erholung, Freizeitgestaltung oder naturnahe Familienzeit – ein echtes Paradies für Gartenliebhaber. Zur Immobilie gehören außerdem eine Garage sowie zwei bis drei weitere Außenstellplätze. In dem an die Garage angrenzenden Nebenbau befindet sich zudem eine Knüllwald-Sauna mit einem kleinen Duschbad – ideal für entspannte Wellnessmomente im eigenen Zuhause. Die Immobilie präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand und bietet ideale Voraussetzungen für alle, die ein Haus mit Charakter suchen. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Besichtigungstermin. Bitte halten Sie dafür einen aktuellen Banknachweis bereit. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen jederzeit gerne zur Verfügung.

??????? ???????: 25171219VP - 66740 Saarlouis / Fraulautern

???????????????? ???? ??????????

#### Dach und Dämmung

- Dacheindeckung aus den 1990er-Jahren

#### Dacharbeiten 2005:

- Reinigung von Ziegeln und Dachlatten
- Anbringung eines Firstbands
- Neueindeckung der Ziegel
- Dachschrägen und Dachboden gedämmt
- Kriechboden als praktischer Stauraum nutzbar

#### Innenausstattung

- Pflegeleichter Buchenparkettboden
- Einladende Buchentreppe führt ins Obergeschoss
- Holzfenster mit Doppelverglasung
- Gasheizung

#### Küche und Wohnkomfort

- Moderne Einbauküche mit direktem Zugang zum Anbau
- Terrasse und Gartenanlage bequem vom Anbau aus erreichbar

#### Außenbereich

- Vielseitig nutzbare Gartenlandschaft

#### Parken und Zugänge

- Garage mit Platz für Ein- bis Zwei Fahrzeuge (hintereinander)
- Direkter Zugang vom Garten in die Garage
- Zusätzliche Außenstellplätze für Zwei- bis Drei Fahrzeuge



??????? ???????: 25171219VP - 66740 Saarlouis / Fraulautern

??? ??? ??? ???????????

Fraulautern ist ein Stadtteil der Kreisstadt Saarlouis. Während das Stadtzentrum von Saarlouis links der Saar liegt, befindet sich Fraulautern – ebenso wie die Stadtteile Roden und Steinrausch – auf der rechten Saarseite. Der Stadtteil grenzt unmittelbar an die Nachbargemeinde Ensdorf. Verkehrstechnisch ist Fraulautern gut angebunden: Die Bundesstraßen B51 (in Richtung Ensdorf/Bous) und B405 (in Richtung Saarwellingen) sowie die Bahnstrecke Trier–Saarbrücken durchqueren das Gebiet und teilen es in mehrere Bereiche. Über die nahegelegene Anschlussstelle Saarwellingen-Mitte besteht zudem eine direkte Anbindung an die Autobahn A8 (Luxemburg–Salzburg) und damit an das europäische Fernstraßennetz. Dank der guten Verkehrsanbindung über die A8 und A1 sind auch größere Städte wie Saarbrücken, Neunkirchen, Trier und Luxemburg schnell und bequem erreichbar. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, eine Grundschule sowie eine Kindertagesstätte – sind direkt in Fraulautern vorhanden.

??????? ???????: 25171219VP - 66740 Saarlouis / Fraulautern

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 400.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937. Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 25171219VP - 66740 Saarlouis / Fraulautern

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Marie-Louise Frank

---

Großer Markt 4, 66740 Saarlouis  
Tel.: +49 6831 - 98 63 23 0  
E-Mail: saarlouis@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)