

Saarwellingen / Schwarzenholz

# **\*verkauft\*** Stilvolles Einfamilienhaus in Schwarzenholz

Objektnummer: 24171197a



KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 170 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24171197a - 66793 Saarwellingen / Schwarzenholz

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24171197a - 66793 Saarwellingen / Schwarzenholz

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 24171197a     |
| Wohnfläche   | ca. 150 m²    |
| Zimmer       | 7             |
| Schlafzimmer | 3             |
| Badezimmer   | 1             |
| Baujahr      | 2000          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 249.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Ausstattung           | Terrasse, Kamin, Einbauküche                                              |

Objektnummer: 24171197a - 66793 Saarwellingen / Schwarzenholz

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 104.72 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 08.07.2034     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befeuerung                 | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 2000           |



Objektnummer: 24171197a - 66793 Saarwellingen / Schwarzenholz

## Die Immobilie



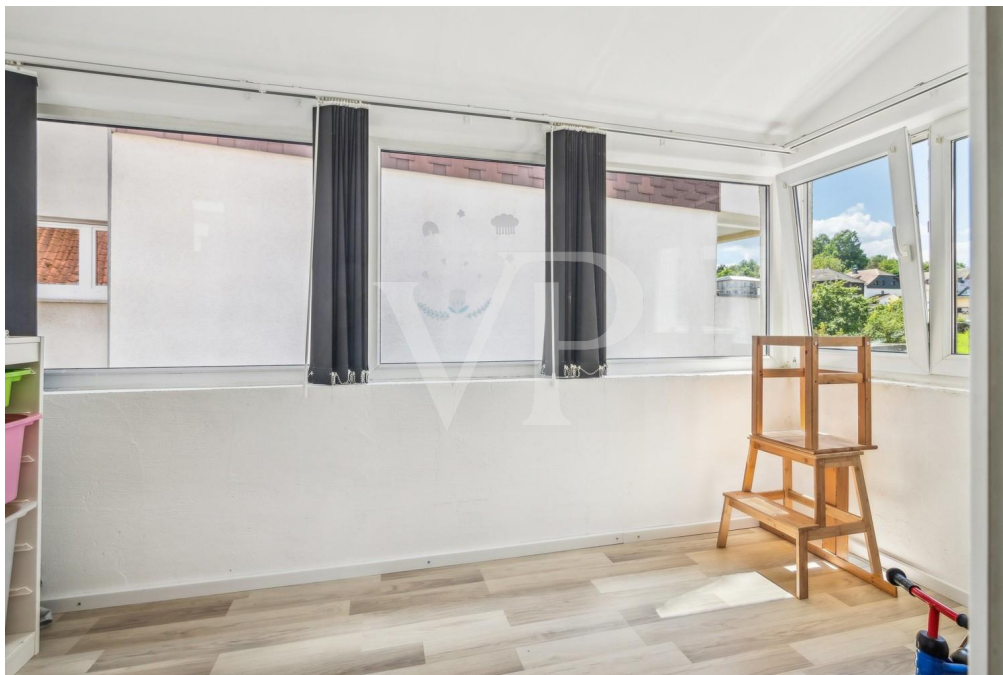
Objektnummer: 24171197a - 66793 Saarwellingen / Schwarzenholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171197a - 66793 Saarwellingen / Schwarzenholz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24171197a - 66793 Saarwellingen / Schwarzenholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171197a - 66793 Saarwellingen / Schwarzenholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171197a - 66793 Saarwellingen / Schwarzenholz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24171197a - 66793 Saarwellingen / Schwarzenholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171197a - 66793 Saarwellingen / Schwarzenholz

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



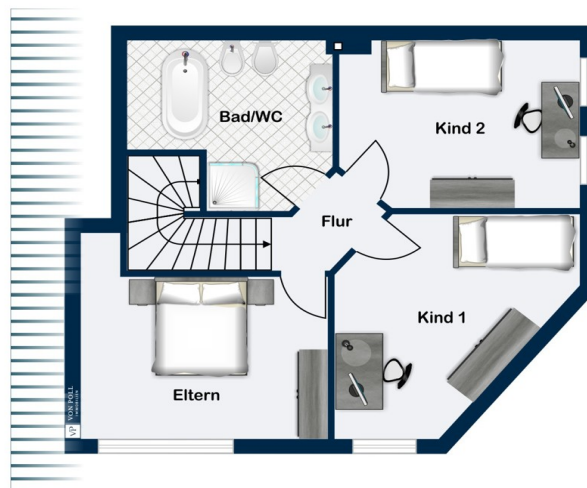




Objektnummer: 24171197a - 66793 Saarwellingen / Schwarzenholz

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24171197a - 66793 Saarwellingen / Schwarzenholz

## Ein erster Eindruck

Modernes Designhaus für ruhiges Wohnen in Schwarzenholz

Diese Immobilie, mit schöner Terrasse, erstrahlt heute als Architektenhaus und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 155 m<sup>2</sup> sowie einem Grundstück von ca. 170 m<sup>2</sup> großzügigen Raum für Ihren individuellen Lebensstil.

Die Immobilie wurde im Jahr 2000 aufgestockt und zu einem stilvollen Wohnhaus umgestaltet. Diese Transformation verbindet moderne Ästhetik mit einem behaglichen Ambiente.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie der Eingangsbereich im Erdgeschoss, der den Weg zu einem attraktivem Wohnkomfort öffnet. Eine Treppe führt zu den lichtdurchfluteten Wohnräumen. Das offene Wohn- und Esszimmer sowie die Küche bilden das Herzstück der Immobilie und bieten Zugang zum Wintergarten sowie zur Terrasse, ideal für entspannte Stunden in der Sonne.

Im Dachgeschoss erwarten Sie drei Zimmer und ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, die zum Wohlfühlen einladen. Hier finden Sie ausreichend Platz für Ihre persönlichen Bedürfnisse und die Möglichkeit, Ihre eigene Note einzubringen.

Das Untergeschoss bietet zusätzlichen Mehrwert: Neben einem separaten Zimmer, das sich ideal als Büro eignet und über einen eigenen Eingang verfügt, finden Sie hier weitere praktische Nutzräume.

Besondere Highlights dieser Immobilie sind der Kaminofen im Wohnbereich und der ganzjährig nutzbare Wintergarten. Im Jahr 2000 wurden Fenster, Dach und Heizung erneuert, während Elektrik, Wasserleitungen und Öltanks im Jahr 2015 ausgetauscht wurden.

Erleben Sie die durchdachte Gestaltung dieser Immobilie. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause.



Objektnummer: 24171197a - 66793 Saarwellingen / Schwarzenholz

## Ausstattung und Details

- Außendämmung
- Dach gedämmt
- Kaminofen
- Fliesen & Laminat
- Terrasse in nord-östlicher Ausrichtung

Objektnummer: 24171197a - 66793 Saarwellingen / Schwarzenholz

## Alles zum Standort

Saarwellingen / Schwarzenholz liegt im Saarland, im Südwesten Deutschlands. Die Region zeichnet sich durch ihre landschaftliche Vielfalt aus, die von sanften Hügeln und Wäldern bis hin zu malerischen Flusslandschaften reicht. Die Nähe zur französischen Grenze prägt auch kulturell und kulinarisch das Gebiet.

Saarwellingen selbst ist eine idyllische Gemeinde mit einer Mischung aus historischer Architektur und modernen Annehmlichkeiten. Schwarzenholz, ein Ortsteil von Saarwellingen, ist von einer ländlichen Atmosphäre geprägt und bietet Ruhe und Erholung.

Saarwellingen ist durch fünf Anschlussstellen der Bundesautobahn 8 (Luxemburg – Salzburg) sowie durch die Bundesstraßen 269 (Birkenfeld – Metz) und 405, die ihren Ausgang beim Ortsteil Wald nimmt und über Bouzonville nach Thionville führt, an das überregionale Straßennetz, nicht nur nach Deutschland, sondern auch nach Frankreich, Luxemburg bzw. Benelux und Österreich gut angebunden.

Objektnummer: 24171197a - 66793 Saarwellingen / Schwarzenholz

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.7.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 104.72 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

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.

Objektnummer: 24171197a - 66793 Saarwellingen / Schwarzenholz

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marie-Louise Frank

---

Großer Markt 4, 66740 Saarlouis

Tel.: +49 6831 - 98 63 23 0

E-Mail: [saarlouis@von-poll.com](mailto:saarlouis@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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