

Saarlouis / Roden

# Geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit offenem Wohnkonzept

Property ID: 24171181vp



PURCHASE PRICE: 219.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 118 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

Property ID: 24171181vp - 66740 Saarlouis / Roden

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24171181vp - 66740 Saarlouis / Roden

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 24171181vp                |
| Living Space         | ca. 118 m²                |
| Rooms                | 4                         |
| Bedrooms             | 3                         |
| Bathrooms            | 1                         |
| Year of construction | 1954                      |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space |

|                |                                                                           |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price | 219.000 EUR                                                               |
| Commission     | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Equipment      | Built-in kitchen                                                          |

Property ID: 24171181vp - 66740 Saarlouis / Roden

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | Gas             |
| Energy certificate valid until | 22.04.2034      |
| Power Source                   | Gas             |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 40.40 kWh/m²a                  |
| Energy efficiency class                              | A                              |
| Year of construction according to energy certificate | 2010                           |

Property ID: 24171181vp - 66740 Saarlouis / Roden

## The property



Property ID: 24171181vp - 66740 Saarlouis / Roden

## The property



### 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



Property ID: 24171181vp - 66740 Saarlouis / Roden

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24171181vp - 66740 Saarlouis / Roden

## A first impression

Diese geräumige Wohnung mit ca. 118 m<sup>2</sup> verfügt über einen separaten Eingang und bietet viel Platz und eine durchdachte Raumaufteilung, die ideal für Familien oder Wohngemeinschaften ist.

Beim Eintreten gelangen Sie direkt in die Diele, von der aus Sie Zugang zu einem der drei hellen Schlafzimmer haben. Dieser Raum eignet sich perfekt als Gästezimmer, Büro oder Kinderzimmer. Gleich nebenan befindet sich das Tageslichtbad, ausgestattet mit einer praktischen Dusche.

Weiter geht es in den offenen Küchenbereich, der direkt ins großzügige Wohnzimmer übergeht. Der offene Schnitt sorgt dafür, dass der Raum schön hell ist und Sie beim Kochen gleichzeitig am Familienleben teilnehmen können. Das Wohnzimmer bietet außerdem genügend Platz für eine gemütliche Sitzecke und einen Essbereich.

Von hier aus erreichen Sie zwei weitere gut geschnittene Schlafzimmer, die sich perfekt als ruhiger Rückzugsort eignen.

Diese attraktive Wohnung ist derzeit vermietet und generiert eine monatliche Nettomiete von ca. 920.- Euro.

Außerdem verfügt die Wohnung über zwei Stellplätze.

Ein Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum und macht das Angebot komplett.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem Immobilienangebot und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin mit uns.

Property ID: 24171181vp - 66740 Saarlouis / Roden

## Details of amenities

- Zwei Stellplätze vor der Wohnung
- Kellerraum für zusätzlichen Stauraum

Property ID: 24171181vp - 66740 Saarlouis / Roden

## All about the location

Roden ist ein Stadtteil von Saarlouis im Saarland und liegt nördlich des Stadtzentrums von Saarlouis und erstreckt sich entlang des Ufers der Saar. Die Region ist von einer Mischung aus Wohngebieten, Gewerbegebieten und landwirtschaftlichen Flächen geprägt.

Während die Innenstadt von Saarlouis links der Saar liegt, befindet sich der Stadtteil Roden (ebenso wie die Stadtteile Fraulautern und Steinrausch) auf der rechten Saarseite. Roden grenzt im Nordwesten an die Eisen- und Stahlwerke der Nachbarstadt Dillingen/Saar. Die zentrale Lage im Rodener Ortskern bietet vor allem eine hervorragende Infrastruktur. Ärzte, Schulen, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten etc. sind in unmittelbarer Nähe zu erreichen.

Die Verkehrsanbindung ist ideal. Busse verbinden zur Innenstadt und den umliegenden Gemeinden. Die Autobahn A8 ist mit wenigen Fahrminuten erreicht. Die B51, die heute noch durch Roden geführt ist, wird in Kürze durch eine neu gebaute Trasse um den Ortsteil herumgeführt werden. Zu guter Letzt befindet sich zwischen Roden und Fraulautern der Saarlouiser Bahnhof.

Property ID: 24171181vp - 66740 Saarlouis / Roden

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.4.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 40.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

Property ID: 24171181vp - 66740 Saarlouis / Roden

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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