

Saarlouis / Roden

# Komfortable 3-Zimmer-Wohnung mit Gartennutzung

Property ID: 24171185vp



PURCHASE PRICE: 199.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 76 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 24171185vp - 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: 24171185vp - 66740 Saarlouis / Roden

## At a glance

Property ID	24171185vp	Purchase Price	199.000 EUR
Living Space	ca. 76 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3		
Bedrooms	2		
Bathrooms	1		
Year of construction	1954	Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	2 x Outdoor parking space		

Property ID: 24171185vp - 66740 Saarlouis / Roden

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	40.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	22.04.2034	Energy efficiency class	A
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2010

Property ID: 24171185vp - 66740 Saarlouis / Roden

## The property



Property ID: 24171185vp - 66740 Saarlouis / Roden

## The property



Property ID: 24171185vp - 66740 Saarlouis / Roden

## The property



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

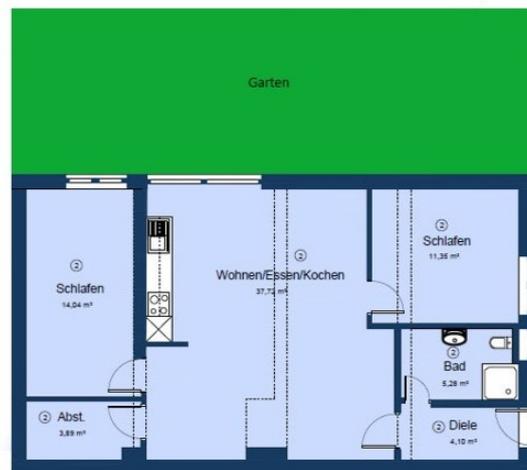
Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Property ID: 24171185vp - 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: 24171185vp - 66740 Saarlouis / Roden

## A first impression

Diese Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 76 m<sup>2</sup> besticht durch ein durchdachtes und modernes Wohnkonzept und verfügt über einen separaten Eingang.

Betreten Sie den offenen und lichtdurchfluteten Wohn-, Koch- und Essbereich, der mit seiner Helligkeit und Geräumigkeit sofort zum Verweilen einlädt. Der direkte Zugang zum Garten erweitert den Wohnraum und schafft eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Hier können Sie die Natur genießen, entspannte Stunden im Freien verbringen und einfach die Seele baumeln lassen.

Die Wohnung verfügt, neben einem Tageslichtbad mit Dusche, über zwei gemütliche Schlafzimmer, die Ihnen ausreichend Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten bieten. Ein zusätzlicher Abstellraum bietet Platz für Haushaltsgegenstände und rundet das Angebot ab.

Diese Wohnung wurde vor etwa 3 Jahren komplett neu erbaut, was bedeutet, dass Sie hier modernen Wohnkomfort und hochwertige Ausstattung erwarten können. Die zeitgemäße Bauweise und energieeffiziente Ausstattung sorgen nicht nur für ein angenehmes Wohnklima, sondern auch langfristige Kostenersparnisse.

Diese attraktive Wohnung ist derzeit vermietet und generiert eine monatliche Nettomiete von ca. 525 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: 24171185vp - 66740 Saarlouis / Roden

## Details of amenities

- Zwei Stellplätze vor der Wohnung
- Kellerraum für zusätzlichen Stauraum

Property ID: 24171185vp - 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: 24171185vp - 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 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.

**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: 24171185vp - 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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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