

Saarlouis / Roden

# Geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit offenem Wohnkonzept

????????? ??????????: 24171181vp



???? ??????: 219.000 EUR • ??????????: ca. 118 m<sup>2</sup> • ??????: 4

??????? ???????: 24171181vp - 66740 Saarlouis / Roden

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

???????? ??????????: 24171181vp - 66740 Saarlouis / Roden

?? ??? ??????

????????? ??????????	24171181vp	????? ???????	219.000 EUR
????????????	ca. 118 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	3		
????????????			
????????????	1		
????? ?????????????	1954	?????????	?????????????????
?????? ?????????????	2 x ?????????????		?????????
	?????? ?????????????		

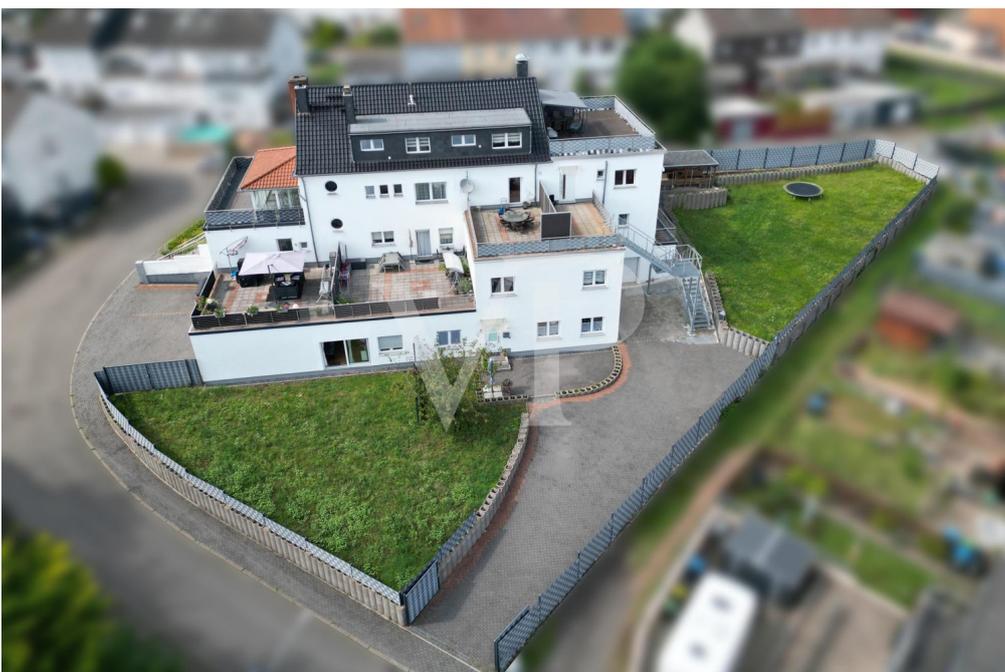
???????? ??????????: 24171181vp - 66740 Saarlouis / Roden

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ????????????? ?????????????	40.40 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	22.04.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	A
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ???????????????????	2010

??????? ???????: 24171181vp - 66740 Saarlouis / Roden

?? ????????



??????? ????????: 24171181vp - 66740 Saarlouis / Roden

?? ????????



**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



???????? ??????????: 24171181vp - 66740 Saarlouis / Roden

???????



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

??????? ???????: 24171181vp - 66740 Saarlouis / Roden

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

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.

??????? ???????: 24171181vp - 66740 Saarlouis / Roden

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

- Zwei Stellplätze vor der Wohnung
- Kellerraum für zusätzlichen Stauraum

??????? ???????: 24171181vp - 66740 Saarlouis / Roden

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

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.

?????? ???????: 24171181vp - 66740 Saarlouis / Roden

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

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.

???????? ??????????: 24171181vp - 66740 Saarlouis / Roden

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

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

Marie-Louise Frank

---

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

???? ????????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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