Saarlouis / Roden

Komfortable 3-Zimmer-Wohnung mit Gartennutzung

??????? ????????: 24171185vp

???? ??????: 199.000 EUR • ?????????: ca. 76 m^2 • ???????: 3

??????? ????????: 24171185vp - 66740 Saarlouis / Roden

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

??????? ????????: 24171185vp - 66740 Saarlouis / Roden

?? ??? ?????

??????? ????????	24171185vp
?????????	ca. 76 m²
???????	3
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	1954
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	199.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????	?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 24171185vp - 66740 Saarlouis / Roden

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	22.04.2034
???? ?????????	?????

???????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	40.40 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	A
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2010

??????? ????????: 24171185vp - 66740 Saarlouis / Roden

?? ???????

??????? ????????: 24171185vp - 66740 Saarlouis / Roden

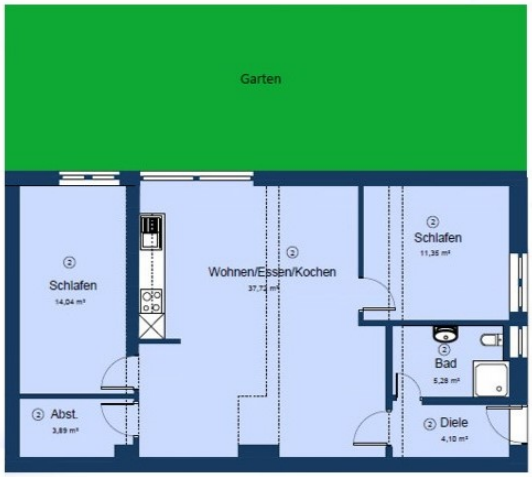
?? ???????

??????? ????????: 24171185vp - 66740 Saarlouis / Roden

?? ???????

??????? ????????: 24171185vp - 66740 Saarlouis / Roden

??????



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

??????? ????????: 24171185vp - 66740 Saarlouis / Roden

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

Diese Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 76 m² 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.

??????? ????????: 24171185vp - 66740 Saarlouis / Roden

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

- Zwei Stellplätze vor der Wohnung
- Kellerraum für zusätzlichen Stauraum

??????? ????????: 24171185vp - 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.

??????? ????????: 24171185vp - 66740 Saarlouis / Roden

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.4.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 40.40 kwh/(m²*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.

??????? ????????: 24171185vp - 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