

Saarlouis / Roden

# Geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit offenem Wohnkonzept

Número de propiedad: 24171181vp



PRECIO DE COMPRA: 219.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 118 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 24171181vp - 66740 Saarlouis / Roden

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24171181vp - 66740 Saarlouis / Roden

## De un vistazo

Número de propiedad	24171181vp
Superficie habitable	ca. 118 m <sup>2</sup>
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1954
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	219.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Características	Cocina empotrada

Número de propiedad: 24171181vp - 66740 Saarlouis / Roden

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	40.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	22.04.2034	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2010

Número de propiedad: 24171181vp - 66740 Saarlouis / Roden

## La propiedad



Número de propiedad: 24171181vp - 66740 Saarlouis / Roden

## La propiedad



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

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Número de propiedad: 24171181vp - 66740 Saarlouis / Roden

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24171181vp - 66740 Saarlouis / Roden

## Una primera impresión

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.



Número de propiedad: 24171181vp - 66740 Saarlouis / Roden

## Detalles de los servicios

- Zwei Stellplätze vor der Wohnung
- Kellerraum für zusätzlichen Stauraum

Número de propiedad: 24171181vp - 66740 Saarlouis / Roden

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24171181vp - 66740 Saarlouis / Roden

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24171181vp - 66740 Saarlouis / Roden

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Marie-Louise Frank

---

Großer Markt 4 Saarlouis  
E-Mail: saarlouis@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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