

Saarlouis / Roden

# Geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit offenem Wohnkonzept

**CODICE OGGETTO: 24171181vp**



**PREZZO D'ACQUISTO: 219.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 118 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

CODICE OGGETTO: 24171181vp - 66740 Saarlouis / Roden

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24171181vp - 66740 Saarlouis / Roden**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24171181vp	Prezzo d'acquisto	219.000 EUR
Superficie netta	ca. 118 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Vani	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	3	Caratteristiche	Cucina componibile
Bagni	1		
Anno di costruzione	1954		
Garage/Posto auto	2 x superficie libera		

CODICE OGGETTO: 24171181vp - 66740 Saarlouis / Roden

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	40.40 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	22.04.2034	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2010

CODICE OGGETTO: 24171181vp - 66740 Saarlouis / Roden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24171181vp - 66740 Saarlouis / Roden

## La proprietà



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

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



CODICE OGGETTO: 24171181vp - 66740 Saarlouis / Roden

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24171181vp - 66740 Saarlouis / Roden**

## Una prima impressione

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.



**CODICE OGGETTO: 24171181vp - 66740 Saarlouis / Roden**

## Dettagli dei servizi

- Zwei Stellplätze vor der Wohnung
- Kellerraum für zusätzlichen Stauraum

**CODICE OGGETTO: 24171181vp - 66740 Saarlouis / Roden**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24171181vp - 66740 Saarlouis / Roden**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24171181vp - 66740 Saarlouis / Roden**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Marie-Louise Frank

---

Großer Markt 4 Saarlouis  
E-Mail: [saarlouis@von-poll.com](mailto:saarlouis@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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