

# Exposé

## Einfamilienhaus in Saarlouis

### Architektenhaus in einzigartiger Lage mit großem Garten



Objekt-Nr. OM-380097

### Einfamilienhaus

Verkauf: **779.000 €**

Telefon: 09383 9090016

66740 Saarlouis  
Saarland  
Deutschland

Baujahr	1975	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.109,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	1	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	152,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Filetstück im Herzen Saarlouis. Gepflegter, sehr guter Objektzustand. Großzügiger Eingangsbereich mit Diele, Garderobe und Gäste-WC. Großer heller Wohn-Essbereich mit offenem Kamin/Kaminofen und Panoramafenster zur hinteren Terrasse und Garten, anschließende Küche. Freisitz mit kleiner Nebenterrasse. Abgeschlossener Schlaftrakt mit großzügigem Haupt-Schlafzimmer mit Bad en Suite; moderne deckenhohe Schrankwand (die auf Wunsch verbleibt). Zwei weitere Zimmer und ein zusätzliches vollwertiges Bad mit großzügiger Dusche. Helles großes Arbeitszimmer.

Die große hintere Terrasse ist ebenerdig sowohl vom Wohnbereich als auch vom Schafzimmer aus zugänglich. Wohnen auf einer Ebene.

Im Untergeschoss befindet sich ein großer Hobbyraum, ein Hauswirtschaftsraum mit Dusche und Waschbecken sowie Stellplatz für Waschmaschine und Trockner, Außenzugang. Angrenzend Vorratsraum und Heizungsraum.

## Ausstattung

Das Gebäude in zeitloser Architektur wurde seinerzeit deutlich oberhalb des Standards errichtet und ausgestattet, seither entsprechend instandgehalten. Dach vollständig erneuert in 2003, Heizung 2024. Doppelgarage sowie weitere Stellplätze.

Schöner eingewachsener Garten, Zugang auch durch breites abschließbares Tor möglich.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Gebäudezustand: Sehr gepflegt. Energetische Modernisierung durch Dämmung der oberen Gebäudeabgrenzung etc. problemlos durchführbar.

Heizungsanlage 2024 erneuert. Energieträger Heizung: Gas. Hybridheizung mit moderner Trinkwasser Wärmepumpe. Grundrisszeichnung ist nicht zur Maßabnahme geeignet.

## Lage

Saarlouis wird nicht grundlos als „heimliche Hauptstadt des Saarlandes“ bezeichnet. Dieses besondere Objekt befindet sich in einzigartiger Lage nahe des Stadtzentrums von Saarlouis und ist umgeben von einem großzügigen Garten und angenehmen Nachbarn. Es vereint hohe Lebensqualität mit sehr guter Erreichbarkeit. Entfernung zum nächstgelegenen Supermarkt 5 Gehminuten, Grundschule und Kindergarten ca. 10 Gehminuten. Selbst die Innenstadt mit wunderschöner Altstadt ist in 15 bis 18 Minuten fußläufig erreichbar. Darüber hinaus befinden sich in Saarlouis drei Gymnasien sowie alle sonstigen Einrichtungen, die eine hervorragende Infrastruktur ausmachen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	211,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Ansicht Straße

# Exposé - Galerie



Wohnen



Wohnen

# Exposé - Galerie



Wohnen



Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Flur

# Exposé - Galerie



Garderobe



Flur

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Flur Schlaftrakt



Schlafen

# Exposé - Galerie



Schlafen



Schlafen

# Exposé - Galerie



Zimmer

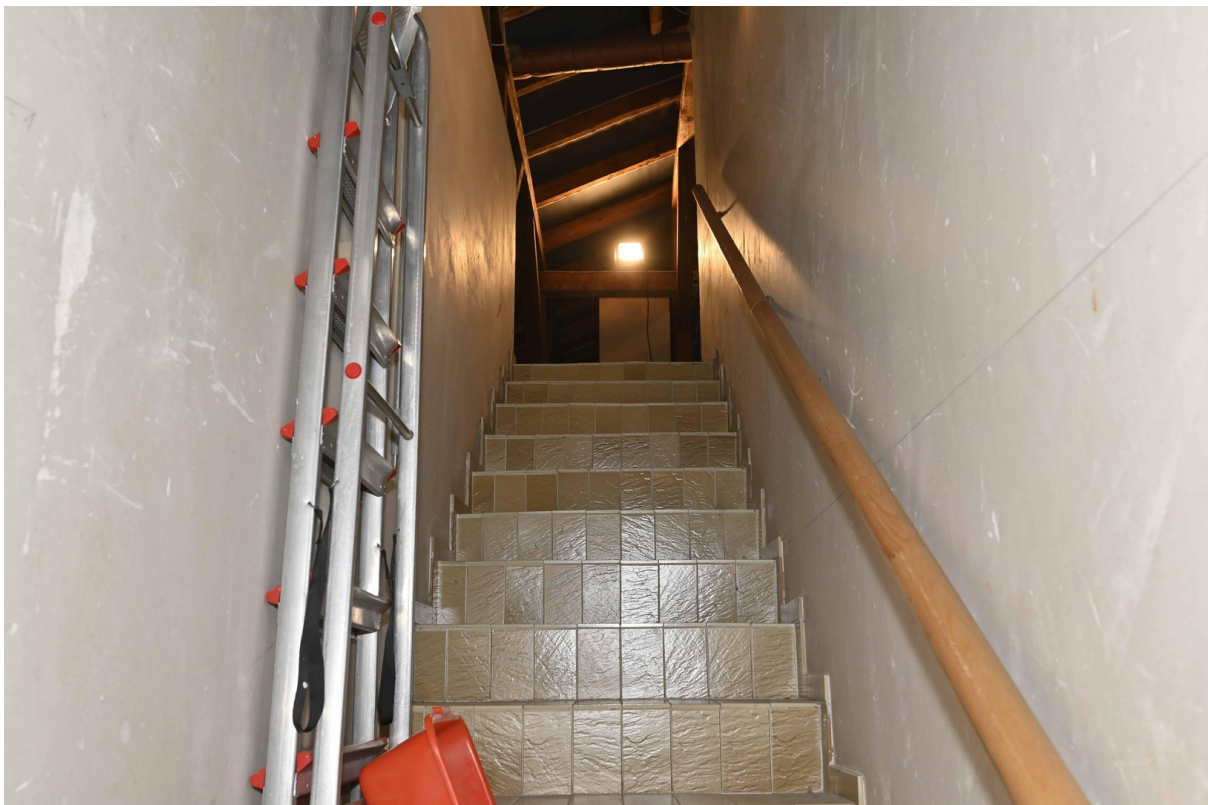


Zimmer

# Exposé - Galerie

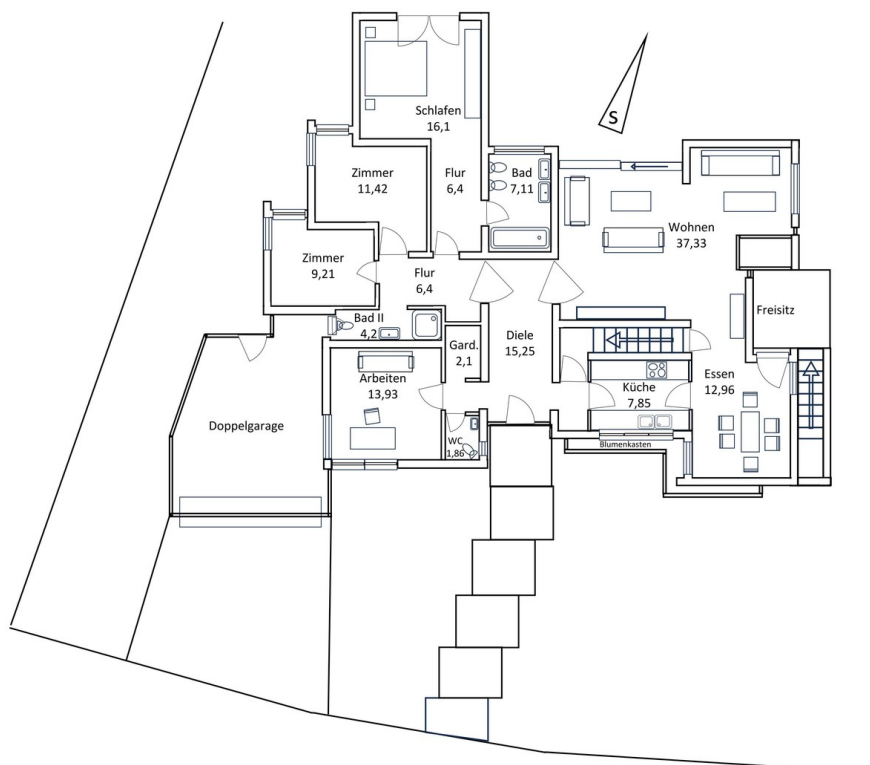


Garten Ansicht



Zugang Dachboden

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

