

Exposé

Wohnung in Saarlouis

**Exklusive, kernsanierte Wohnung mit Weitblick in
Bestlage von Saarlouis**



Objekt-Nr. OM-429583

Wohnung

Verkauf: **219.000 €**

66740 Saarlouis
Saarland
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	93,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	68 €	Stellplätze	1

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einer der gefragtesten Wohnlagen von Saarlouis befindet sich diese hochwertig kernsanierte, provisionsfreie Wohnung mit ca. 93 m² Wohnfläche. Das Objekt liegt in einem kleinen, gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur fünf Wohneinheiten, ruhig gelegen in einer Sackgasse mit Wendekreis und unmittelbarer Nähe zur Natur.

Ein Stellplatz direkt vor dem Haus gehört zur Wohnung und unterstreicht den hohen Wohnkomfort. Die Aussicht aus der Wohnung ist außergewöhnlich und bietet ein offenes, weites Wohngefühl.

Die Wohnung befindet sich im Erstbezug nach Kernsanierung. Erneuert wurden unter anderem:

- komplettes Badezimmer
- sämtliche Wand- und Bodenbeläge
- Teile der Elektrik inkl. Sicherungskasten
- neue Zimmer- und Wohnungseingangstür
- umfassende Balkonsanierung

Das Ergebnis ist ein moderner, zeitgemäßer Wohnstandard mit klaren Linien und hochwertigem Look.

Der Verkauf ist provisionsfrei und erfolgt ohne Makler. Zum Vergleich: Mit marktüblichen 3,57% Maklerprovision sparen Sie sich dadurch 7.818,30€ bares Geld gegenüber anderen Wohnungen.

Hausgemeinschaft:

Auch das Gemeinschaftseigentum wird laufend instand gehalten. Bereits erneuert wurden Haustür und Briefkastenanlage. Ein sehr gepflegter Garten steht der Hausgemeinschaft zur Verfügung.

Besonders hervorzuheben ist, dass der Hausverwalter selbst im Objekt wohnt, was für eine ruhige, ordentliche Gemeinschaft sorgt und gleichzeitig die Verwaltungskosten gering hält.

Das Hausgeld beträgt lediglich 68,01 € monatlich.

Ausstattung & Energie:

Energetisch ist das Gebäude sehr gut aufgestellt. Die Wohnung ist mit modernen, energiesparenden Stromheizkörpern (50% Infrarot, 50% Konvektionswärme) ausgestattet (keine Nachtspeicheröfen). Eine Smarthome-Steuerung ist möglich.

Zukünftige politische Anforderungen lassen sich dadurch flexibel abfedern, größere kostenintensive Investitionen sind derzeit nicht absehbar. Ein Balkonkraftwerk kann zusätzlich installiert werden.

Zur Wohnung gehören zwei separate Kellerräume, die ausreichend Stauraum bieten.

Grundriss & Wohngefühl:

Die Wohnung verfügt über zwei großzügige Zimmer sowie einen offenen, einladenden Wohn-/ Essbereich mit moderner Aufteilung.

Der Balkon mit zweiflügeliger Balkontür erweitert den Wohnraum und schafft insbesondere in den Sommermonaten ein besonderes Wohnambiente mit hoher Aufenthaltsqualität.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller

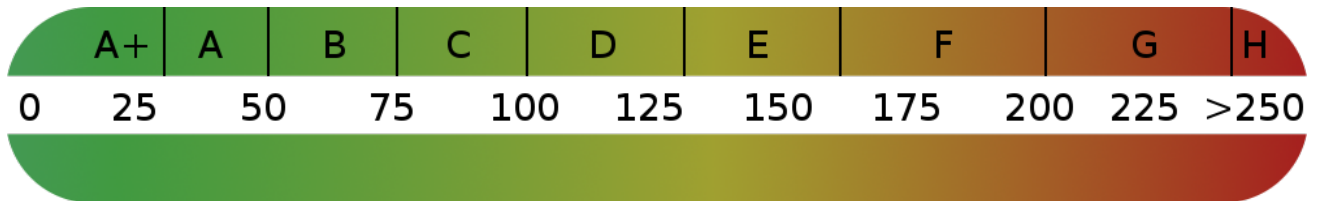
Lage

Die Wohnlage Saarlouis-Picard zählt zu den renommiertesten Adressen der Region. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Freizeitangebote und Gastronomie befinden sich im nahen Umfeld.

Die Anbindung an die Autobahn ist in kurzer Zeit erreichbar, ohne die ruhige Wohnlage zu beeinträchtigen. Die Kombination aus Stadtnähe, Natur und Ruhe macht diese Lage besonders attraktiv.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	99,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

