

Saarlouis / Roden

# Exklusive 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit großer Terrasse und Panoramablick

Número de propiedad: 24171186



PRECIO DE COMPRA: 249.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 145 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 24171186 - 66740 Saarlouis / Roden

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

Número de propiedad: 24171186 - 66740 Saarlouis / Roden

## De un vistazo

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad  | 24171186                           |
| Superficie habitable | ca. 145 m²                         |
| Habitaciones         | 4                                  |
| Dormitorios          | 3                                  |
| Baños                | 1                                  |
| Año de construcción  | 1954                               |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                  |                                                                           |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra | 249.000 EUR                                                               |
| Piso             | Ático                                                                     |
| Comisión         | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Características  | Terraza, Cocina empotrada                                                 |

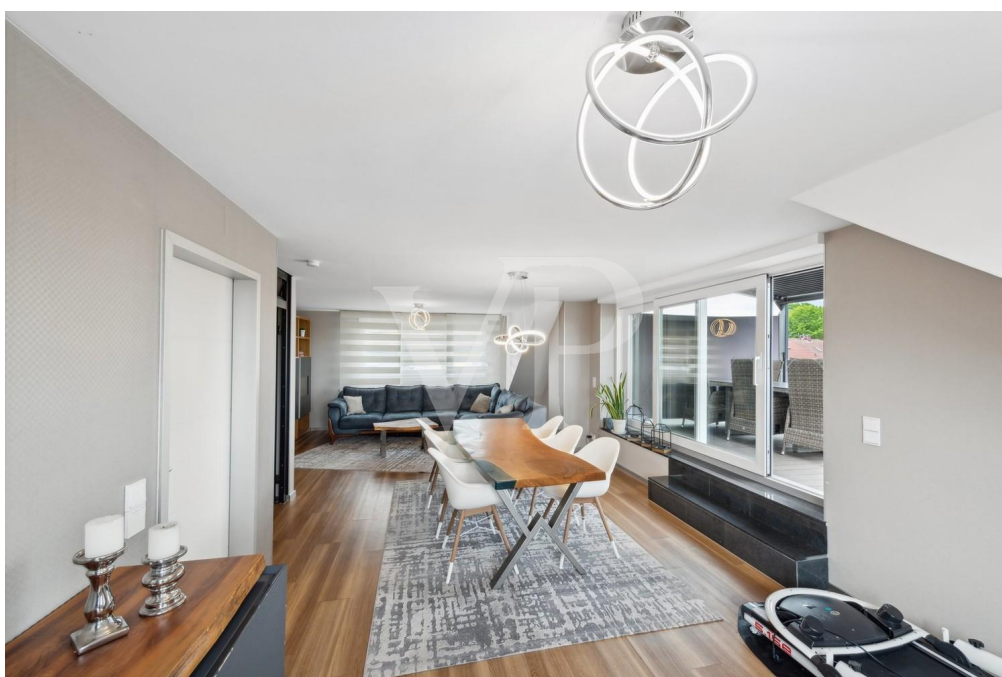
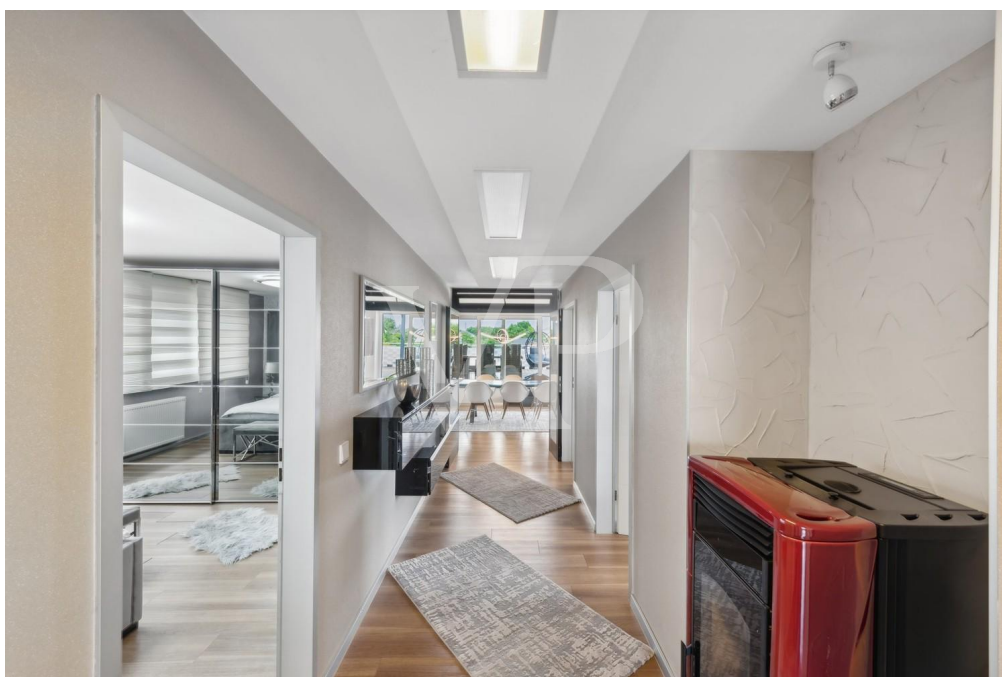
Número de propiedad: 24171186 - 66740 Saarlouis / Roden

## Datos energéticos

|                                     |                                           |                                                     |                        |
|-------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Sistema de calefacción de una sola planta | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Gas                                       | Consumo de energía final                            | 40.40 kWh/m²a          |
| 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: 24171186 - 66740 Saarlouis / Roden

## La propiedad



Número de propiedad: 24171186 - 66740 Saarlouis / Roden

## La propiedad





Número de propiedad: 24171186 - 66740 Saarlouis / Roden

## La propiedad



Número de propiedad: 24171186 - 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)



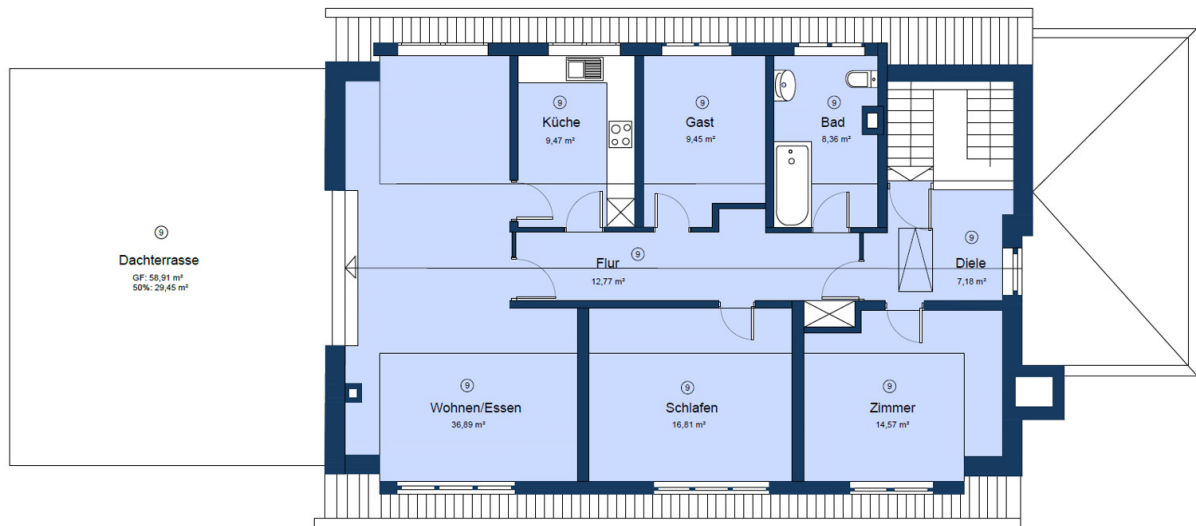
Finanzierung  
berechnen





Número de propiedad: 24171186 - 66740 Saarlouis / Roden

## La propiedad



Número de propiedad: 24171186 - 66740 Saarlouis / Roden

## Una primera impresión

Diese exklusive Dachgeschosswohnung mit separatem Eingang und einer großzügigen Wohnfläche von ca. 145m<sup>2</sup> bietet Ihnen ein Höchstmaß an Wohnkomfort und eine atemberaubende Aussicht über Roden und seine Umgebung. Die Wohnung umfasst insgesamt 4 geräumige Zimmer, eine Küche sowie ein modernes Badezimmer. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Dachterrasse, welche eine herrliche Entspannungsoase mit Weitblick bietet. Ein Ort, um die Seele baumeln zu lassen und das Panorama zu genießen. Die Fenster wurden im Jahr 2017 erneuert und sorgen für eine optimale Lichtdurchflutung der Räumlichkeiten. Die Heizungsanlage ist eine Mischung aus Gas (2010) und Palett. Diese charmante Dachgeschosswohnung vereint gekonnt modernes Wohnen mit einem idyllischen Ambiente und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie ihre Ausstattung. Außerdem verfügt die Wohnung über zwei Stellplätze. Überzeugen Sie sich selbst von diesem Immobilienangebot und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin mit uns.

Número de propiedad: 24171186 - 66740 Saarlouis / Roden

## Detalles de los servicios

- Zwei Stellplätze vor der Wohnung

Número de propiedad: 24171186 - 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: 24171186 - 66740 Saarlouis / Roden

## Otros datos

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 Handelsregistrauszugs, 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: 24171186 - 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](mailto:saarlouis@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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