

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Saarlouis

### Top-Neubauwohnung im EG mit Terrasse, EBK, Stellplatz und Garage



Objekt-Nr. **OM-269277**

#### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **359.000 €**

Ansprechpartner:  
Hr. Hoffmann

66740 Saarlouis  
Saarland  
Deutschland

Baujahr	2022	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	95,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Garagen	1
Hausgeld mtl.	180 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Top-Neubauwohnung im Erdgeschoss mit Terrasse und Garage.

Zudem - PKW-Stellplatz direkt am Haus.

Incl. hochwertiger Einbauküche mit den E-Geräten

In energieeffizienter Bauweise - vergleichbar geringe Nebenkosten.

Ist Ihnen das eigene Wohnhaus mit Garten und Pflege zu groß und zeitintensiv? Hier finden Sie Wohn- und Lebensqualität auf einer Etage - im Erdgeschoss - optimal auch mit Tierhaltung wie Hund oder Katze.

Optimal zur Eigennutzung oder zur Vermietung / Rendite

(z.B. Kaltmiete 1200,00 EUR / Mieter vorhanden)

Hochwertig in der Ausstattung - attraktive Raumaufteilung

KfW 55 - Energieeffiziente und nachhaltige Bauweise

Incl. Einbauküche mit Granitplatte (U-Form) und Siemens-Geräten

Nur 5 Fahrminuten von der Innenstadt in Saarlouis entfernt

Sehr gute Infrastruktur

In der räumlichen Aufteilung im Erdgeschoss:

Diele / Flur

Großzügiger Wohn-Ess-Küchenbereich mit direktem Zugang zur Terrasse

HWR / Abstellraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner

Schlafzimmer

Weiteres Zimmer als Gäste-, Arbeits-, oder Schlafzimmer

Tageslichtbad mit Dusche, WC, Waschbecken und Pissoir

Wohnhaus mit 8 WE

## Ausstattung

KfW 55 - Energieeffiziente und nachhaltige Bauweise

Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

Fernwärme / Fußbodenheizung

Fenster mit 3-fach Isolierverglasung - Elektr. Rolläden

Sonderausstattung im Bad, sowie Vorhänge / Gardinen (Wertmäßig ca. 14.000 Euro)

Garage mit Sectionaltor (mit Handsender) - Stromanschluss in der Garage

Energieausweis:

Energiebedarfsausweis

Wesentliche Energieträger: Fernwärme

Energieeffizienzklasse: A

Gültig bis: 2022-03-31

Heizungsart: Fernwärme

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Lage und Nähe zu Saarlouis, Saarbrücken und Luxembourg und die gute Anbindung

zur AB A8 und A620 - sowie die zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Freizeitmöglichkeiten an der Saar, unterstreichen die besondere Wohnlage

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	37,12 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Straßenansicht



linke Seitenansicht



rechte Seitenansicht



Rückansicht

## Ansichten



Küche

# Exposé - Galerie



Küche-2



Bad

# Exposé - Galerie



Aussicht Terrasse



Wohnzimmer-2

# Exposé - Galerie



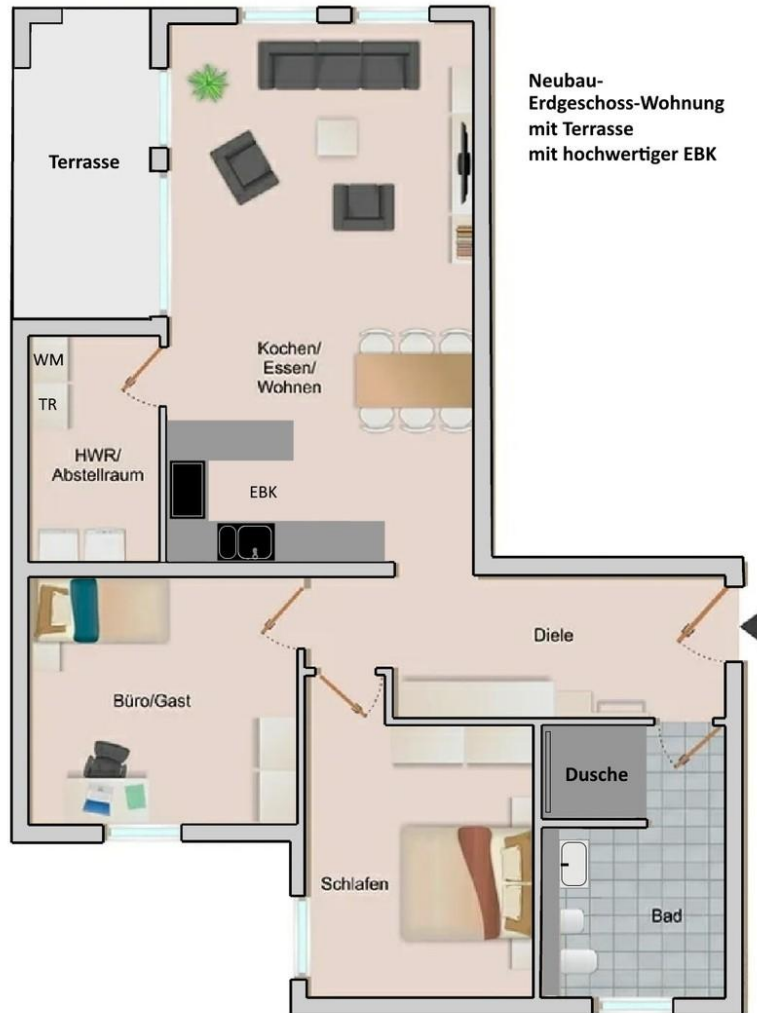
WC



Terrasse



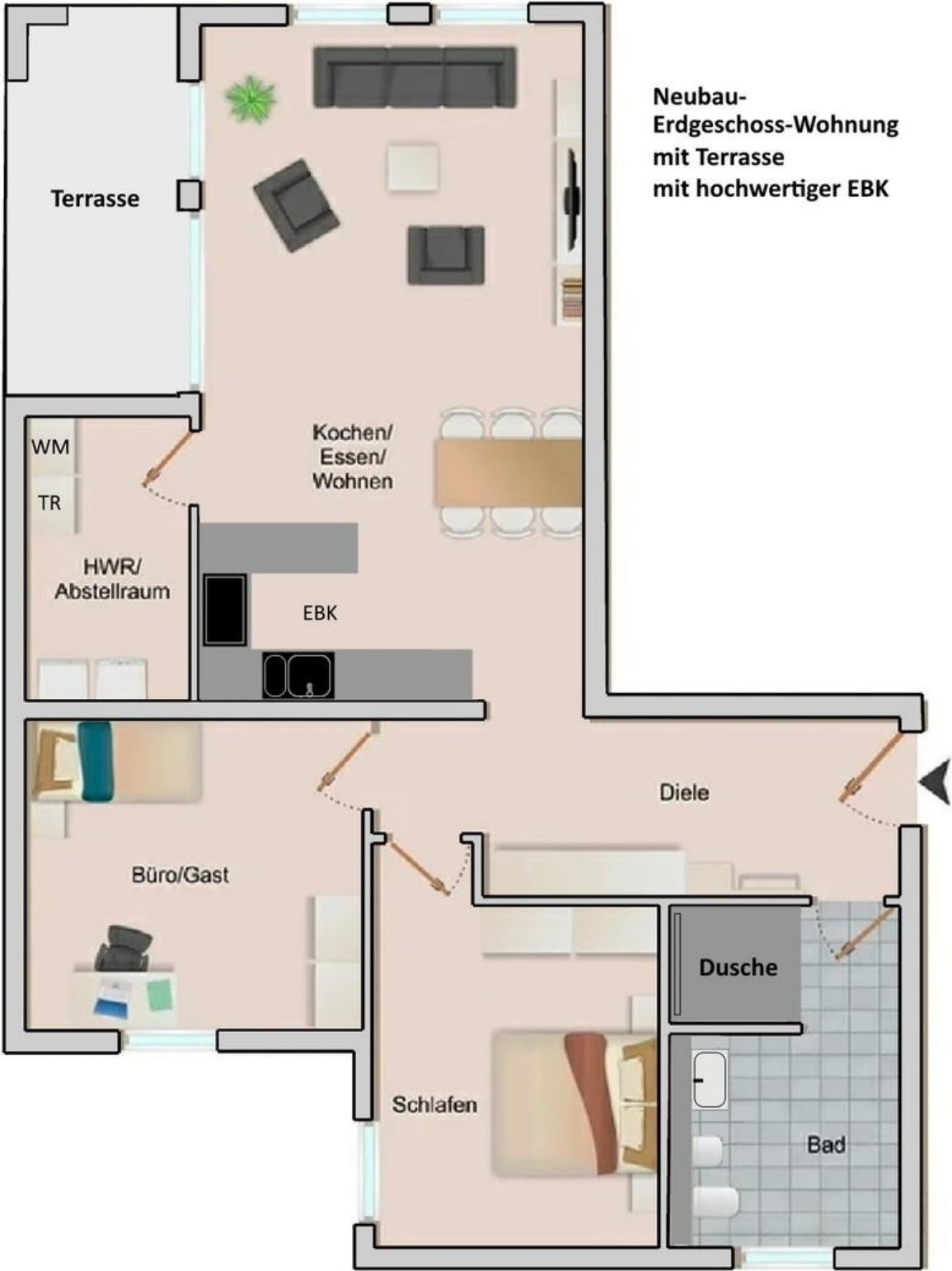
# Exposé - Galerie



Neubau-  
Erdgeschoss-Wohnung  
mit Terrasse  
mit hochwertiger EBK

Grundriss

# Exposé - Grundrisse



Neubau-  
Erdgeschoss-Wohnung  
mit Terrasse  
mit hochwertiger EBK

Grundriss