

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Saarwellingen

**Solide Kapitalanlage: Eigentumswohnung mit Blick ins Grüne - 2 ZKB / 41m<sup>2</sup>**



Objekt-Nr. **OM-326246**

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **97.920 €**

Ansprechpartner:  
Jan Hoffmann

66793 Saarwellingen  
Saarland  
Deutschland

Baujahr	2003	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	41,56 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die hier zum Verkauf angebotene 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im Dachgeschoss (2. OG) eines gepflegten Mehrfamilienhauses, das im Jahr 2003 erbaut wurde. Die Lage ist besonders attraktiv durch die Nähe zur Natur und eine ruhige Umgebung, die zum Entspannen einlädt.

Mit einer Wohnfläche von ca. 41,56 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung:

- Ein gemütliches Schlafzimmer mit herrlichem Blick ins Grüne
- Einen offenen Wohn- und Essbereich, der nahtlos in die praktische Einbauküche übergeht
- Ein Duschbad, das alle wesentlichen Annehmlichkeiten bietet

Sowohl aus dem Wohn-/Essbereich als auch aus dem Schlafzimmer genießen Sie einen freien Blick ins Grüne – ideal, um dem Alltag zu entfliehen.

Abgerundet wird dieses Angebot durch einen eigenen Kellerraum (ca. 6 m<sup>2</sup>), der zusätzlichen Stauraum bietet, sowie einen komfortablen Außenstellplatz direkt vor dem Haus.

Highlights der Wohnung:

- Ruhige und naturnahe Feldrandlage
- Gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung
- Einbauküche inklusive
- Kellerraum und Außenstellplatz inklusive

Diese Wohnung eignet sich perfekt für Singles, Paare oder Kapitalanleger, die eine Kombination aus Wohnqualität und praktischer Infrastruktur suchen.

Die Wohnung erfreut sich einer hohen Mieternachfrage und ist aktuell für 480€ zzgl. 170€ Nebenkosten vermietet, sodass sich eine attraktive Rendite ergibt. Aufgrund der etablierten Hausverwaltung ist der Verwaltungsaufwand für einen potentiellen Vermieter äußerst gering.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser charmanten Dachgeschosswohnung. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

## Ausstattung

Die Wohnung wird aktuell möbliert vermietet, sodass sie sich sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger eignet. Das vorhandene Inventar kann auf Wunsch kostengünstig übernommen werden.

Die Einbauküche ist mit hochwertigen Siemens-Geräten ausgestattet und bietet Funktionalität sowie modernes Design. Das Badezimmer wurde 2024 mit einer neuen Dusche modernisiert, was den hohen Pflegezustand der Wohnung unterstreicht.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Schwarzenholzer Straße 38 in Saarwellingen, in ruhiger Orts- und Feldrandlage mit Nordwestausrichtung. Die Umgebung bietet eine idyllische Wohnatmosphäre mit Blick ins Grüne. Gleichzeitig sind Supermärkte, Ärzte, Kindergärten und Schulen bequem im Ort erreichbar und sorgen für eine hervorragende Infrastruktur. Die zentrale Lage ermöglicht zudem eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte: Saarlouis erreichen Sie in ca. 15 Minuten und Saarbrücken in ca. 30 Minuten mit dem Auto. Ideal für Naturliebhaber, die urbanen Komfort und gute Erreichbarkeit schätzen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	51,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Küche



# Exposé - Galerie



Duschbad



Schlafzimmer

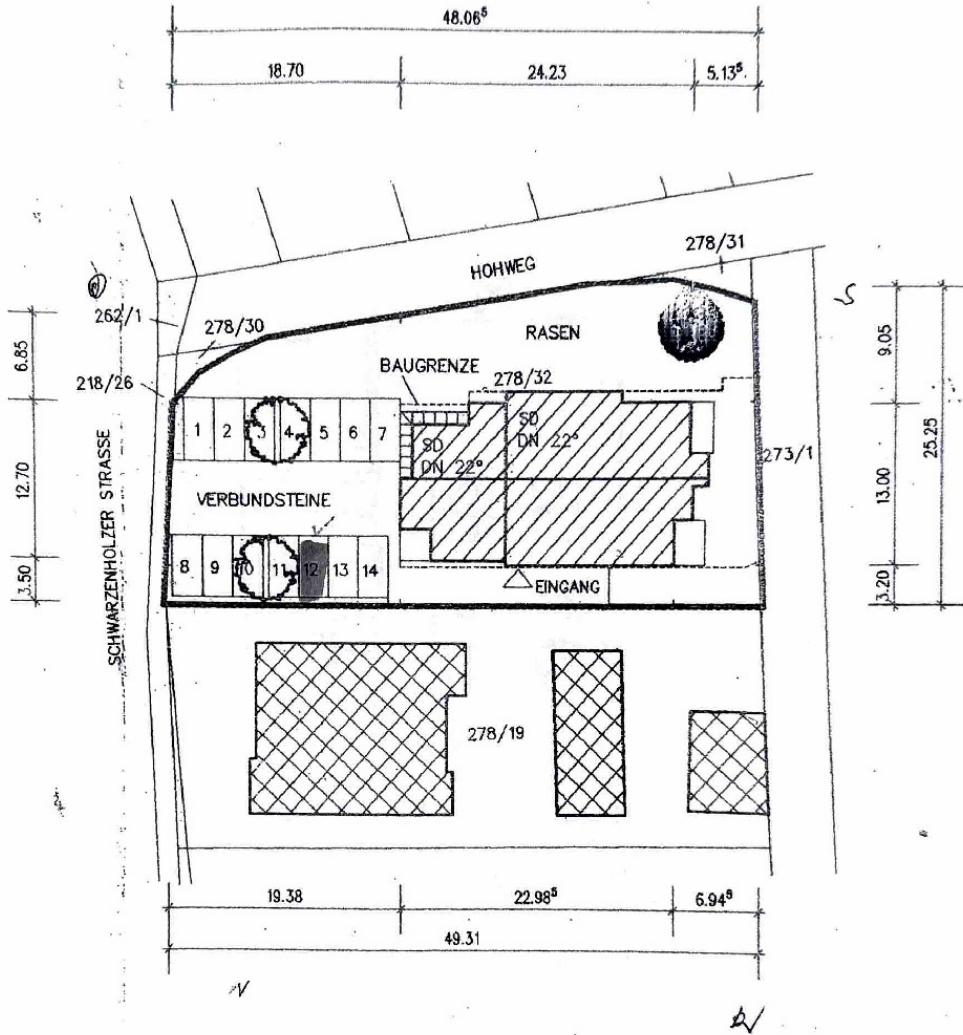
# Exposé - Grundrisse

*2X*

Anlage zur Urkunde des Notars  
 Dr. Klaus KOCH, Lebach,  
 - UR. Nr. 3174/2009 -

RWELLINGEN  
 RWELLINGEN

/32

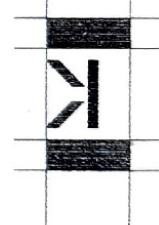
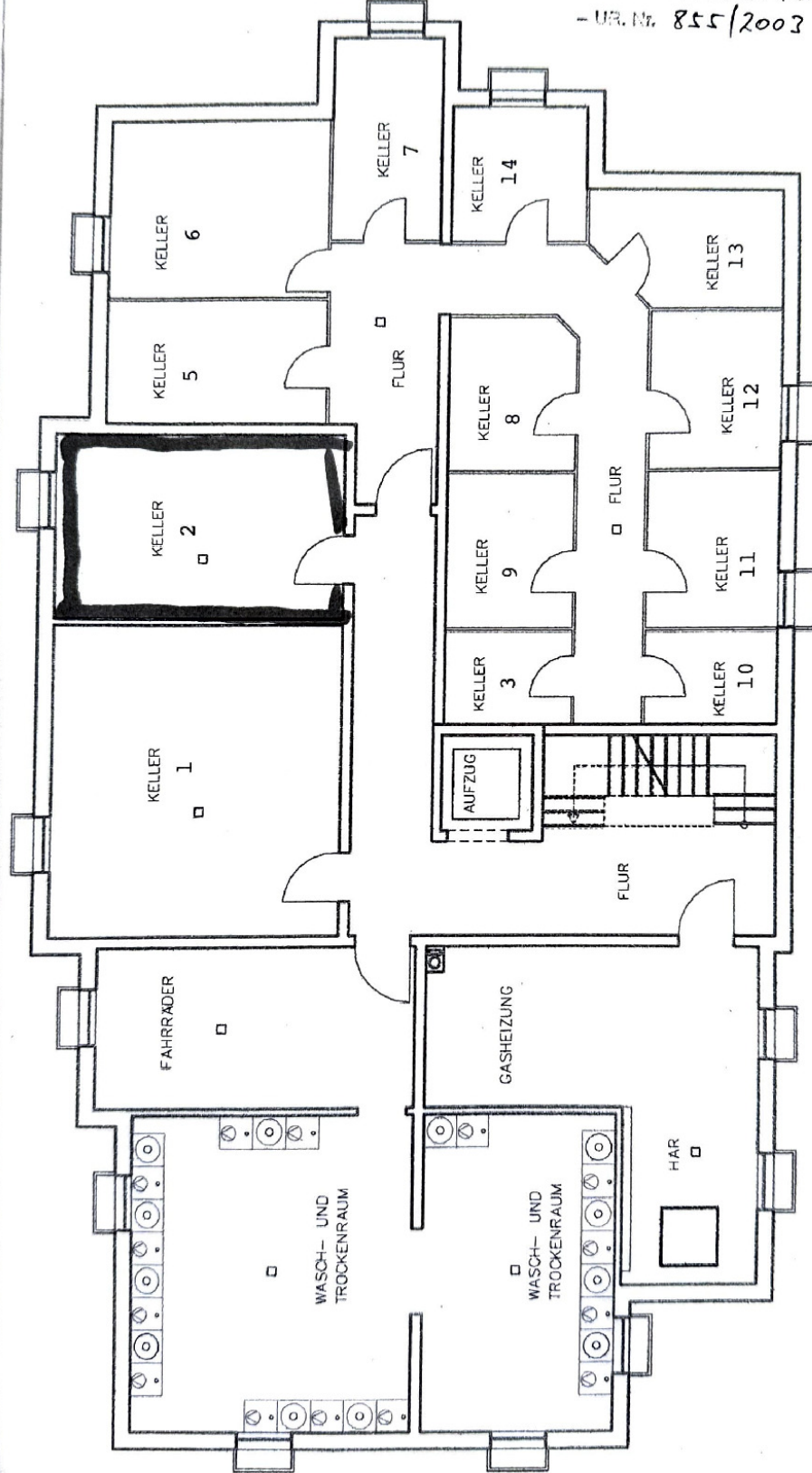


LAGEPLAN MIT FREIFLÄCHENGESTALTUNG M 1:500

# Exposé - Grundrisse

Ergänzungsplan  
"Kellerräume"

Anlage zur Umwandlung des Notars  
Dr. Klaus KOCH, Lebach,  
- UR. Nr. 855/2003 -



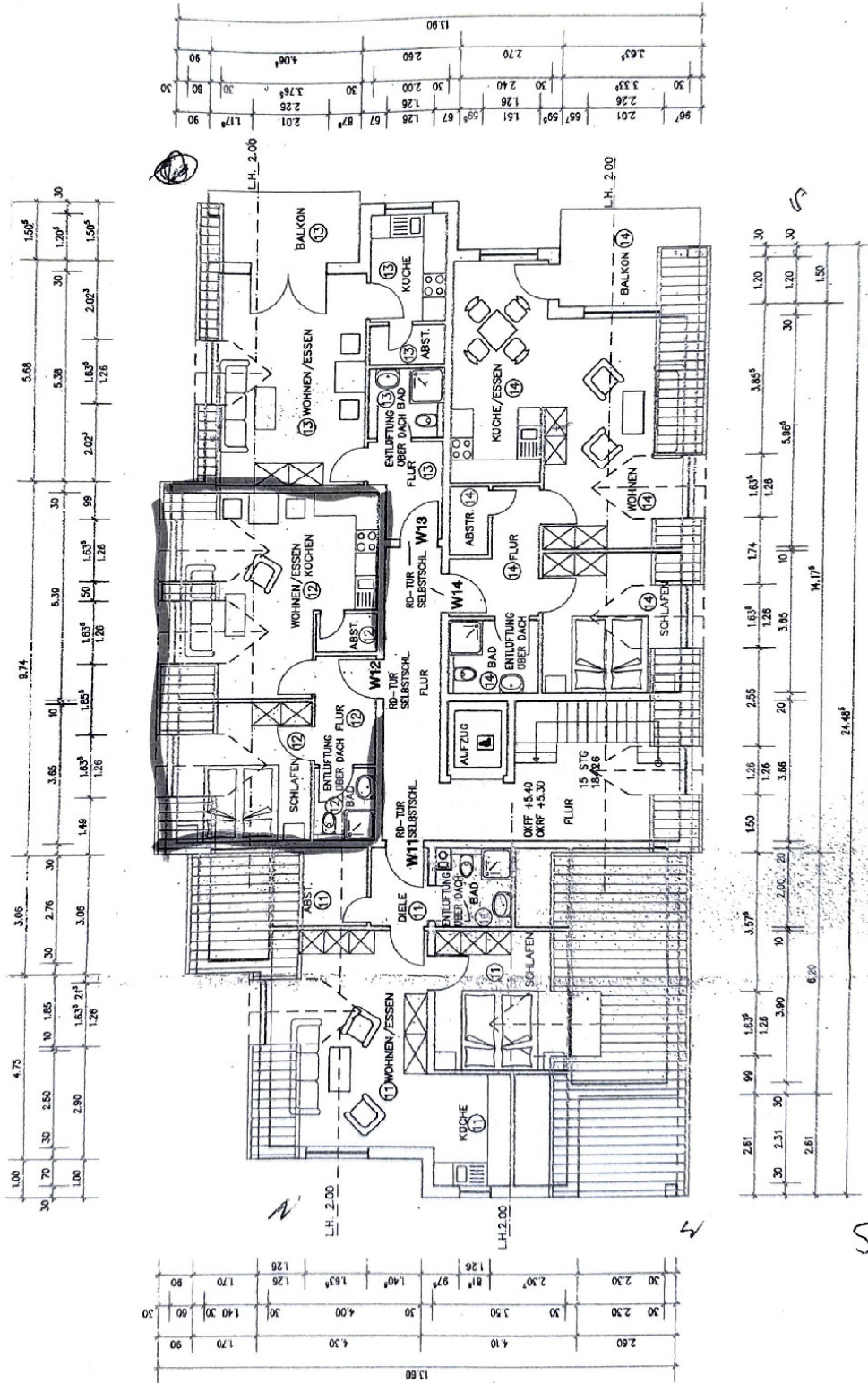
DIPL.-ING. HANS MARTIN ARCHITEKT AKS  
GERHART-HAUPTMANN-BOGEN 12 - 66740 SAARLOUIS - TEL. 06831/986210 - FAX 986211

KELLERGEHOSS M 1:100



# Exposé - Grundrisse

Anlage zur Urkunde des Notars  
 Dr. Klaus KOCH, Lebach,  
 - UR: Nr. 3174/2001 -



DACHGESCHOSS M 1:100

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis B

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

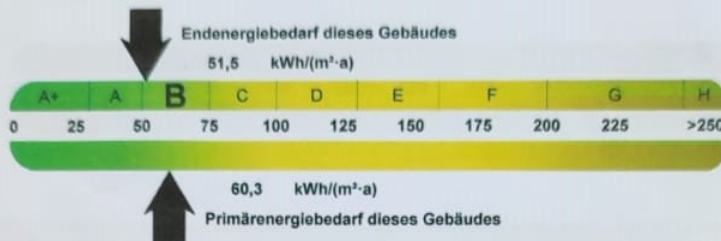
Registriernummer<sup>2</sup>

SL-2017-001249844

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen<sup>3</sup> 14,6 kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV<sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 60,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 69,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>5</sup>

Ist-Wert 0,47 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,70 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

51,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG<sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

## Ersatzmaßnahmen<sup>6</sup>

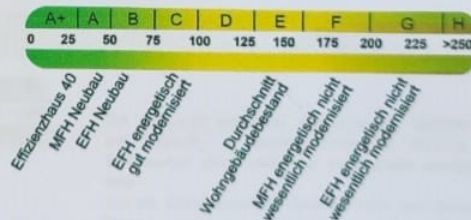
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>5</sup>: W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>3</sup> freiwillige Angabe