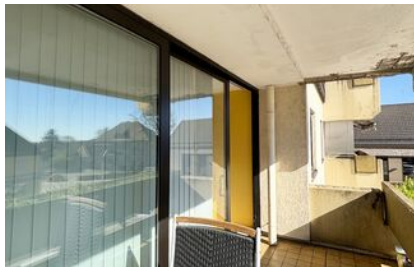


# EXPOSÉ



## \*neuer Preis\* Eigentumswohnung in Nalbach

|                 |                                |
|-----------------|--------------------------------|
| Preis:          | 108.000 €                      |
| Wohnfläche ca.: | 73,63 m <sup>2</sup>           |
| Zimmeranzahl:   | 2                              |
| Wohnungstyp:    | Etagenwohnung                  |
| Provision:      | 3,57%, Provisionspflichtig: ja |



**Objektbeschreibung:**

Diese gepflegte Eigentumswohnung, im ersten Geschoss, aus dem Baujahr 1981 bietet auf ca. 73,63 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables Zuhause mit einer durchdachten Raumaufteilung. Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer und eignet sich ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger. Die hellen Wohnräume schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und ergeben vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Das Gebäude wurde im Jahr 1981 errichtet. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Gasheizung, die erst 2024 erneuert wurde und somit einen zeitgemäßen sowie effizienten Wärmekomfort gewährleistet. Die vorhandenen Aluminiumfenster mit 2-fach-Verglasung stammen aus dem Baujahr 1981. Auch das Dach sowie sämtliche Versorgungsleitungen entsprechen dem ursprünglichen Baujahr. Zur Wohnung gehört zudem eine praktische Kellerbox, die zusätzlichen Stauraum bietet und den Wohnkomfort sinnvoll ergänzt. Ein Aufzug ist im Gebäude nicht vorhanden. Die Immobilie wird bewohnt von insgesamt neun Parteien. Diese Immobilie hat eine solide Basis und überzeugt durch ihre attraktive Größe sowie das Potenzial zur individuellen Modernisierung. Eine interessante Gelegenheit für Käufer, die Wert auf eine gut geschnittene Eigentumswohnung mit Entwicklungsmöglichkeiten legen.

**Lage:**

Die Wohnung befindet sich in zentraler und zugleich angenehmer Wohnlage von Nalbach im Landkreis Saarlouis. Die Gemeinde überzeugt durch ihre gute Infrastruktur und die attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen und einer sehr guten Anbindung an die umliegenden Städte. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie weitere Dienstleistungsangebote sind bequem erreichbar und sorgen für einen hohen Wohnkomfort. Nalbach liegt verkehrsgünstig zwischen Saarlouis, Dillingen und Lebach, wodurch auch Berufspendler von den kurzen Wegen profitieren. Die Anbindung an das regionale Straßennetz sowie an die Autobahn A8 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschaftsstandorte und des gesamten Saarlandes. Darüber hinaus bietet die Gemeinde mit ihrer Lage am Fuße des Litemonts einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Zahlreiche Wander- und Radwege sowie vielfältige Naherholungsmöglichkeiten machen den Standort besonders attraktiv für Naturliebhaber und alle, die eine ausgewogene Verbindung zwischen ruhigem Wohnen und guter Infrastruktur schätzen. Das lebendige Ortszentrum mit seinen Geschäften und gastronomischen Angeboten unterstreicht zusätzlich die hohe Wohnqualität dieser Lage.

**Provision:**

Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch die Beauftragung der Maklertätigkeit in Textform (z. B. E-Mail mit Bestätigung der gewünschten Inanspruchnahme) zustande. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) jeweils in Höhe von 3 % zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils geltender Höhe, derzeit also insgesamt 3,57 % des Kaufpreises einschließlich Umsatzsteuer, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Mindestcourtage beträgt 3.000 € zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer.

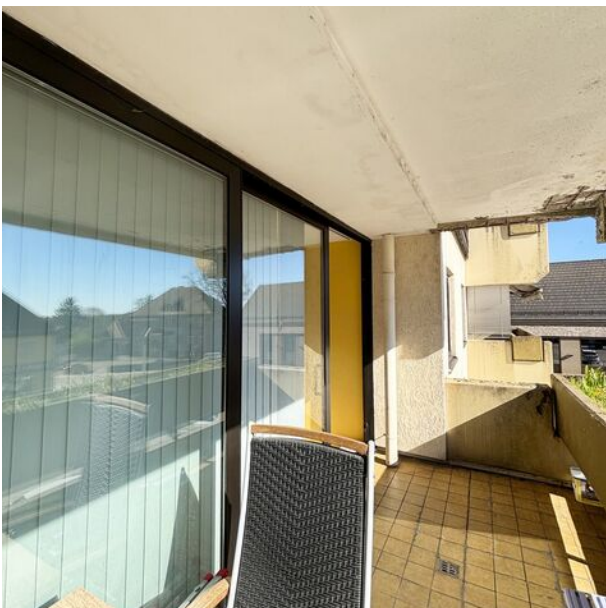
Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Die Immobilien-Partner-Saarland GmbH und ggf. deren Beauftragte erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB). Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.



Flur



Wohnbereich mit Zugang zum Balkon



Balkon



Küche



Zimmer



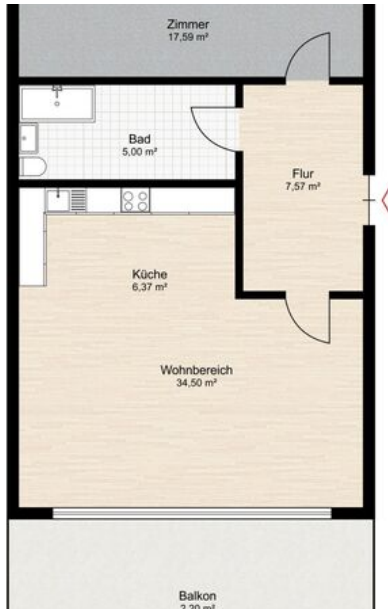
Badezimmer



Treppenhaus



Straßenansicht



Grundriss

