

Saarbrücken

# Familienwohnhaus in Saarbrücken

Objektnummer: 23089241



KAUFPREIS: 530.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 326,19 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 872 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23089241 - 66121 Saarbrücken

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23089241 - 66121 Saarbrücken

## Auf einen Blick

Objektnummer	23089241
Wohnfläche	ca. 326,19 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	11
Schlafzimmer	9
Badezimmer	3
Baujahr	1963
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	530.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 36 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 23089241 - 66121 Saarbrücken

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	190.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.05.2033	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 23089241 - 66121 Saarbrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 23089241 - 66121 Saarbrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 23089241 - 66121 Saarbrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 23089241 - 66121 Saarbrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 23089241 - 66121 Saarbrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 23089241 - 66121 Saarbrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 23089241 - 66121 Saarbrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 23089241 - 66121 Saarbrücken

## Die Immobilie



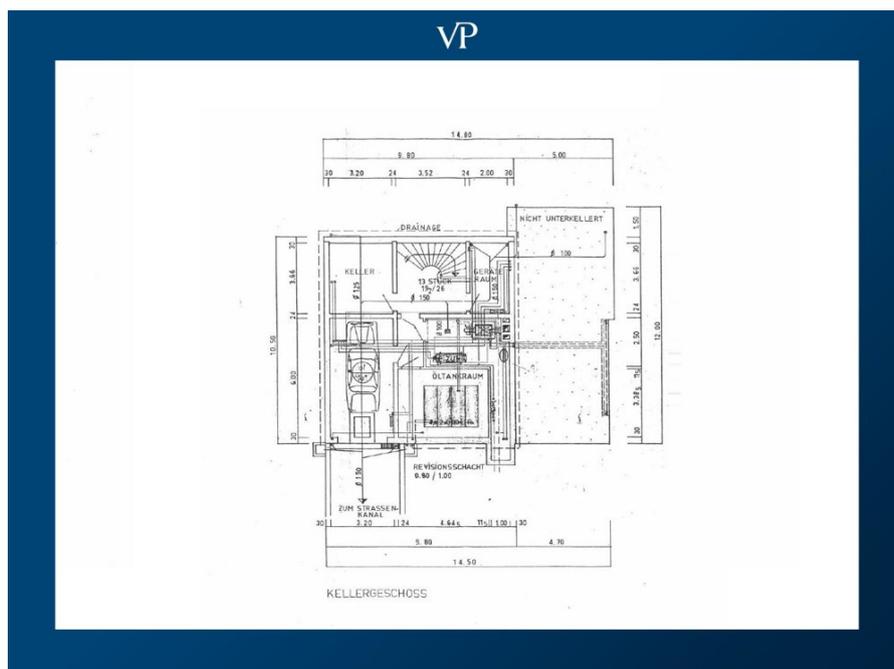
Objektnummer: 23089241 - 66121 Saarbrücken

## Die Immobilie



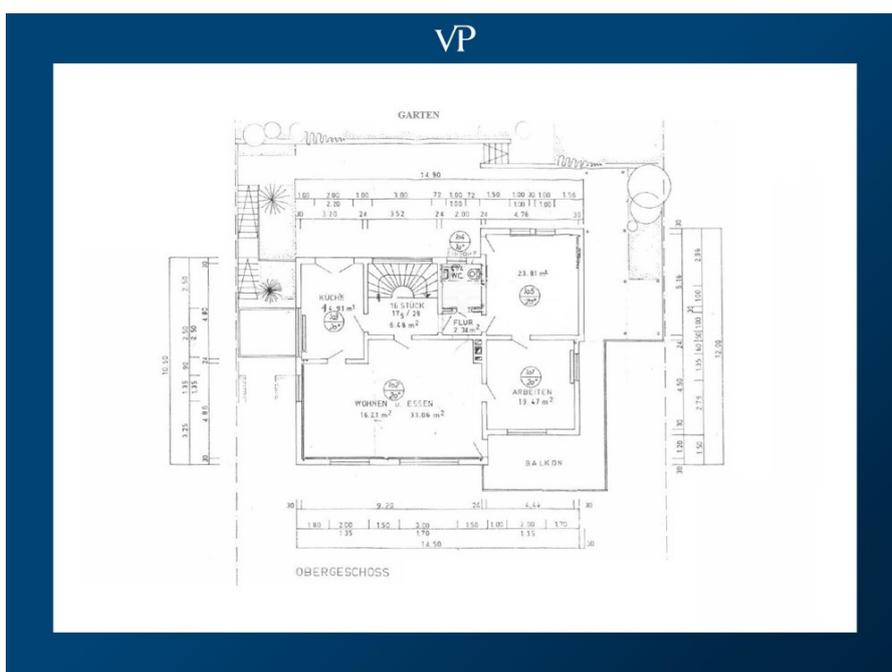
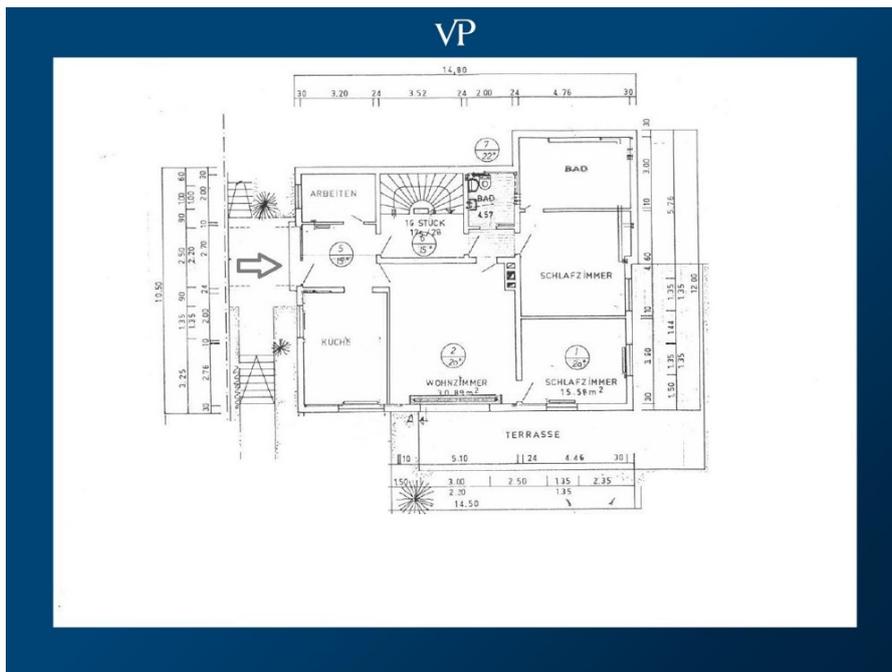
Objektnummer: 23089241 - 66121 Saarbrücken

## Die Immobilie



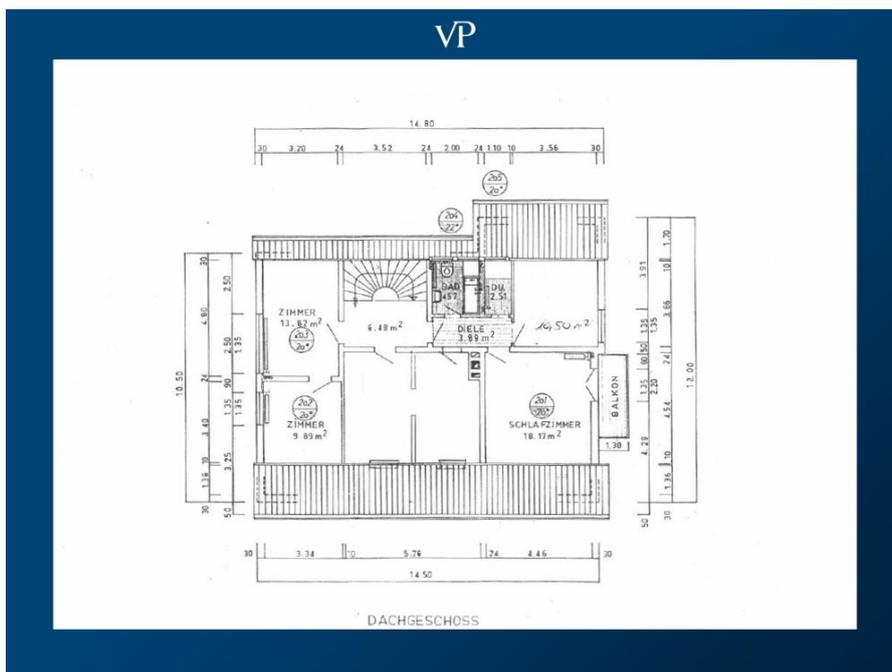
Objektnummer: 23089241 - 66121 Saarbrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 23089241 - 66121 Saarbrücken

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

0681 - 92 79 814 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 23089241 - 66121 Saarbrücken

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Anwesen könnte schon bald Ihnen gehören. Durch die Süd-Ausrichtung lebt man in diesem Haus auf der Sonnenseite und sehr Stadtnahe! In ruhiger und freundlicher Nachbarschaft präsentiert sich dieses außergewöhnliche und gepflegte Haus, welches sich aktuell ideal als Mehrgenerationenhaus oder Zweifamilienhaus eignet. Im Jahr 1963 wurde das Mehrfamilienhaus in Massivbauweise errichtet und im Jahr 2004 nochmals umfangreich modernisiert. Durch die großzügige Wohnfläche von ca. 326,19 m<sup>2</sup> und einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 36,31 m<sup>2</sup>, die lichtdurchfluteten und gut geschnittenen Räume haben Sie viele kreative Nutzungsmöglichkeiten, um sich zu entfalten und komfortabel zu wohnen. Eine dazugehörige Garage und ein Carport runden das Angebot ab. Die Substanz des Gebäudes ist Bestens. Weitere Informationen erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Objektnummer: 23089241 - 66121 Saarbrücken

## Ausstattung und Details

Insgesamt handelt es sich bei diesem Mehrfamilienhaus um eine attraktive Immobilie mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Durch die umfangreichen Modernisierungen ist das Haus in einem guten Zustand und bietet seinen Bewohnern ein hohes Maß an Wohnkomfort.

### Erdgeschoss:

Mit einer Wohnfläche von 120,60 m<sup>2</sup> unterteilt sich die Wohnung in einen großzügigen Eingangsbereich, ein großes Wohn- und Esszimmer, eine gepflegte Küche, ein kleines Arbeitszimmer, zwei Schlafzimmer und ein Gäste-WC sowie ein Badezimmer. Vom Wohnzimmer gelangt man bequem auf die große Südterrasse, die einen gemütlichen Rückzugsort bietet.

Über die stilvolle Bolzentreppe aus Marmor gelangen Sie in die jeweiligen Etagen des Hauses.

### Obergeschoss

Im Obergeschoss, das ca. 112,33 m<sup>2</sup> groß ist, befinden sich ein großes Wohn- und Esszimmer mit Kamin, welcher für kuschelige Wärme sorgt, eine Küche mit Zugang zum Garten, ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer, ein kleines Duschbad und ein sonniger Südbalkon.

### Dachgeschoss:

Eine Etage höher befinden sich weitere ca. 93,26 m<sup>2</sup> mit einem Doppelzimmer, Küche, WC und Duschbad sowie drei weiteren Schlafzimmern und einem Balkon.

### Untergeschoss:

Neben einem Heizungs- und Technikraum sowie einer innenliegenden Garage stehen Ihnen hier zwei weitere Räume zur Verfügung. Ein Gasanschluss ist im Haus bereits vorhanden.

Objektnummer: 23089241 - 66121 Saarbrücken

## Alles zum Standort

Schafbrücke, ein beliebter Stadtteil Saarbrückens, zeichnet sich durch Vielfalt, Lebendigkeit und eine gut vernetzte Infrastruktur aus. Auf der einen Seite lädt der Zoologische Garten zum Entdecken ein, auf der anderen Seite ist man umgeben von Wald und Natur, die zu schönen Spaziergängen einladen zugleich einen hohen Erholungswert bieten und auf der anderen Seite ist der nahegelegene Saarbaser, der alle Bedürfnisse des täglichen Bedarfs abdeckt. Die Immobilie liegt in einer guten Wohngegend und bietet eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. Alle Schulformen sind in Saarbrücken vorhanden, die Auswahl reicht von Kindertagesstätten über verschiedene Gymnasien bis hin zum Deutsch-Französischen Gymnasium, der HTW, der HBK, der Hochschule für Musik und der Universität des Saarlandes. Das Herz der Metropolregion Saar-Lor-Lux bietet zudem kurze Wege nach Luxemburg, Metz, Paris, Straßburg oder Frankfurt. Der ICE-Bahnhof Saarbrücken sowie die internationalen Flughäfen Saarbrücken und Luxemburg sorgen neben der hervorragenden Autobahnanbindung für die nötige Infrastruktur. Beste Lage mit bester Anbindung!

Objektnummer: 23089241 - 66121 Saarbrücken

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 190.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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. 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.

Objektnummer: 23089241 - 66121 Saarbrücken

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patrick Forgeng

---

Großherzog-Friedrich-Straße 48 Saarbrücken

E-Mail: [saarbruecken@von-poll.com](mailto:saarbruecken@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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