

Saarbrücken / Gersweiler

# Stilvolles Einfamilienhaus mit Raum für Ihre Träume

Objektnummer: 24089211



KAUFPREIS: 265.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 147,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 412 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24089211 - 66128 Saarbrücken / Gersweiler

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

Objektnummer: 24089211 - 66128 Saarbrücken / Gersweiler

## Auf einen Blick

Objektnummer	24089211
Wohnfläche	ca. 147,5 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1980
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	265.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 73 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24089211 - 66128 Saarbrücken / Gersweiler

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	202.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.04.2024	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24089211 - 66128 Saarbrücken / Gersweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24089211 - 66128 Saarbrücken / Gersweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24089211 - 66128 Saarbrücken / Gersweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24089211 - 66128 Saarbrücken / Gersweiler

## Die Immobilie





Objektnummer: 24089211 - 66128 Saarbrücken / Gersweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24089211 - 66128 Saarbrücken / Gersweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24089211 - 66128 Saarbrücken / Gersweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24089211 - 66128 Saarbrücken / Gersweiler

## Die Immobilie



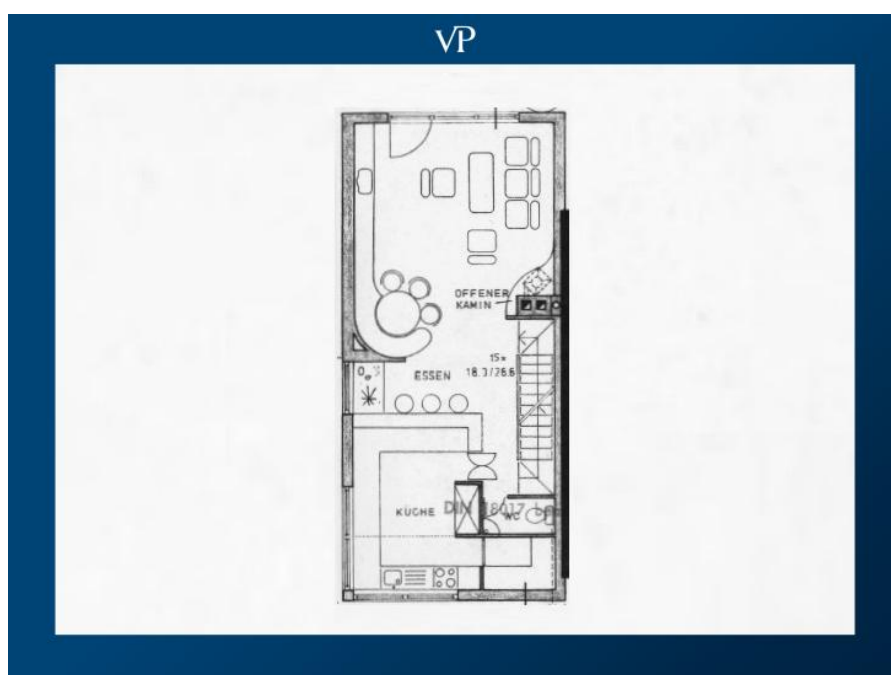
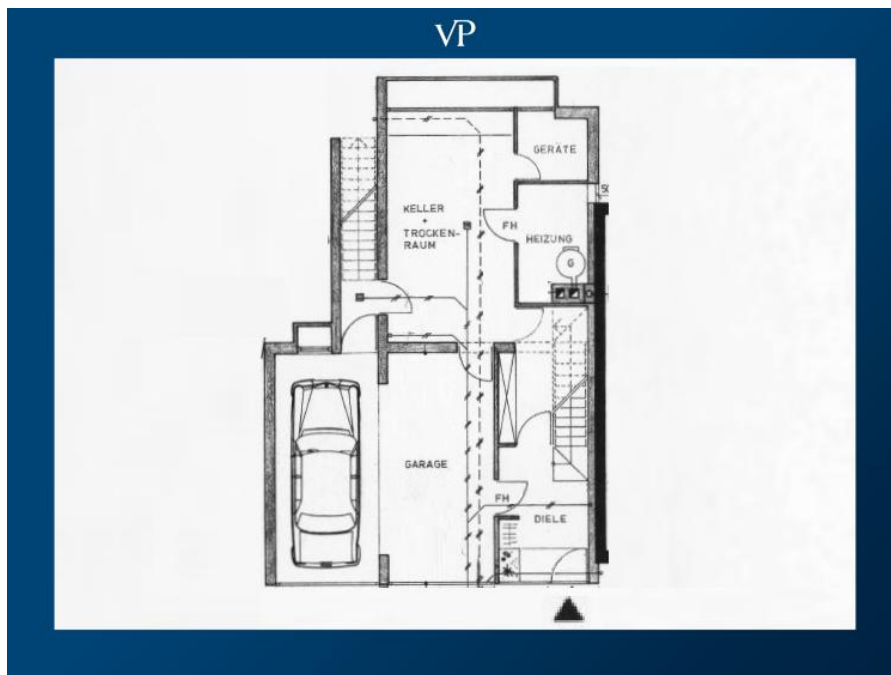
Objektnummer: 24089211 - 66128 Saarbrücken / Gersweiler

## Die Immobilie



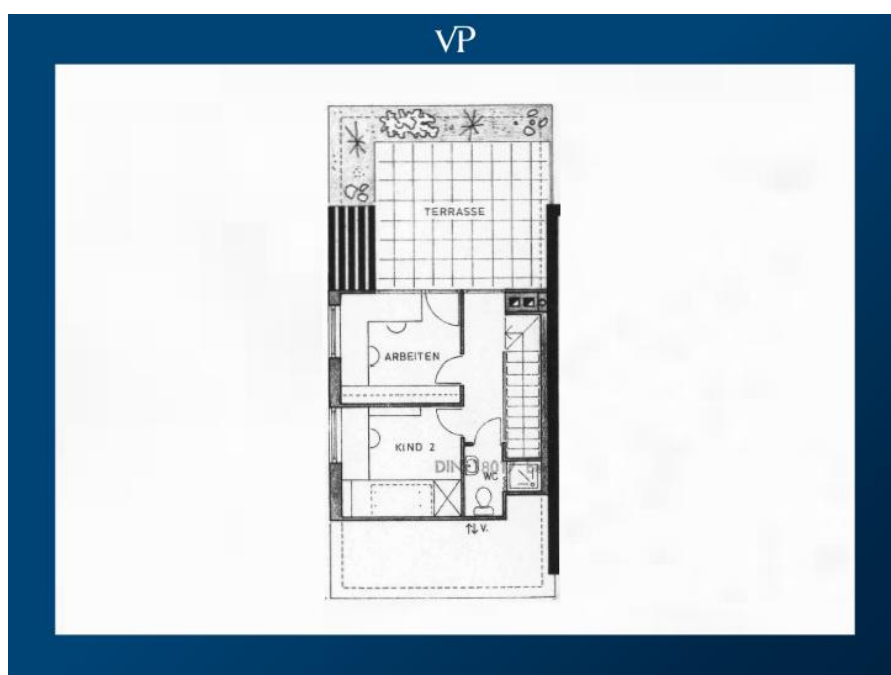
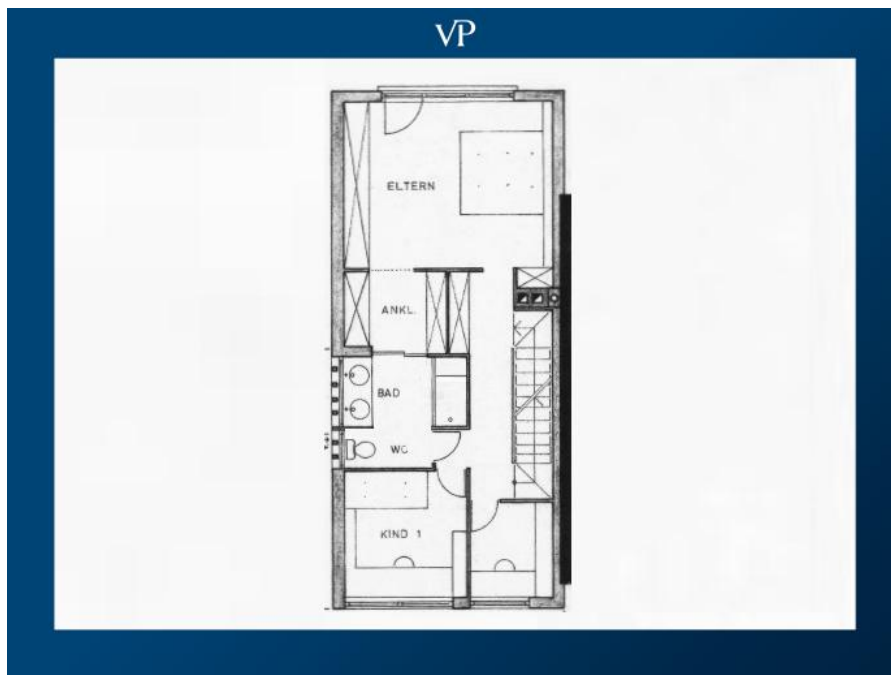
Objektnummer: 24089211 - 66128 Saarbrücken / Gersweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24089211 - 66128 Saarbrücken / Gersweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24089211 - 66128 Saarbrücken / Gersweiler

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)681 - 92 79 814 0

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



Objektnummer: 24089211 - 66128 Saarbrücken / Gersweiler

## Ein erster Eindruck

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in diesem einseitig angebauten Einfamilienhaus, das schon bald Ihr Eigen sein könnte. Genießen Sie das Leben in einer sonnigen Lage mit der Stadt in greifbarer Nähe! Inmitten einer freundlichen Nachbarschaft steht dieses einzigartige Einfamilienhaus, das 1980 in solider Massivbauweise errichtet wurde. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 220,75 m<sup>2</sup> nicht nur ein elegantes Wohnambiente, sondern auch vielfältige kreative Entfaltungsmöglichkeiten. Die exklusive Ausstattung des Hauses umfasst eine moderne offene Küche, die zeitlosen Charme ausstrahlt, einen gemütlichen Kamin im Wohn- und Essbereich, zwei weitläufige Terrassen mit West-Lage für entspannte Stunden im Freien sowie zwei innenliegende Garagen, die Komfort und Sicherheit bieten. Die Substanz des Gebäudes ist Bestens. Nähere Informationen geben wir Ihnen gerne auf Anfrage. \*\*\* Nutzen Sie die außergewöhnliche Gelegenheit, nicht nur ein neues Zuhause zu finden, sondern auch eine wertvolle Investition zu tätigen: Die angrenzende Doppelhaushälfte steht ebenfalls zum Verkauf und eröffnet die seltene Chance, in eine attraktive Immobilie zu investieren. Dies bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihr Portfolio zu diversifizieren und in die Zukunft Ihrer Familie zu investieren.

Objektnummer: 24089211 - 66128 Saarbrücken / Gersweiler

## Ausstattung und Details

### Untergeschoss:

Der Haupteingang des Hauses führt Sie durch das Untergeschoss, das auch über die bequem erreichbaren, innenliegenden Garagen zugänglich ist. Hier finden Sie eine einladende Diele, einen großzügigen Kellerraum bzw. Mehrzweckraum, einen funktionalen Technikraum und einen weiteren kleinen zusätzlichen Raum, die zusammen eine Nutzfläche von ca. 73,25 m<sup>2</sup> bieten.

Über die stilvolle, freitragende Treppe erreichen Sie die oberen Etagen des Hauses.

### Erdgeschoss:

Das Erdgeschoss besticht durch seine offene, zeitlose Küche, die in ein großzügiges Wohn- und Esszimmer übergeht. Ein Gäste-WC und die ebenerdige Terrasse, die Sie in den Garten führt, runden diesen Bereich ab. Die bodentiefen Fenster im Wohnzimmer eröffnen Ihnen einen herrlichen Blick auf den sonnigen Garten. Die ca. 11,40 m<sup>2</sup> große Terrasse und der liebevoll angelegte Garten bieten eine idyllische Rückzugsoase.

### Obergeschoss:

Im Obergeschoss erwartet Sie ein großzügiges, lichtdurchflutetes Elternschlafzimmer mit eigener Ankleide und Badezimmer. Ein Kinderzimmer und ein weiteres Zimmer stehen Ihnen hier ebenfalls zur Verfügung und können bei Bedarf auch verbunden werden.

### Dachgeschoss:

Eine Etage höher bieten zwei zusätzliche Zimmer, die ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können sowie ein weiteres Badezimmer zusätzlichen Wohnraum. Weiterhin verstärkt eine ca. 23,92 m<sup>2</sup> große Terrasse den Wohnkomfort. Abgerundet wird dies durch einen ausgebauten Spitzboden, der Ihnen zusätzlichen Stauraum und Nutzfläche bietet.

Objektnummer: 24089211 - 66128 Saarbrücken / Gersweiler

## Alles zum Standort

Gersweiler, ist ein beliebter Stadtteil von Saarbrücken, der sich durch seine ruhige Lage und die gute Anbindung an die Innenstadt auszeichnet. Hier finden Sie eine gut ausgebaute Infrastruktur mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeiteinrichtungen. Kindergärten, Schulen, Ärzte und weitere Institutionen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Die Immobilie ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Auch mit dem Auto ist die Innenstadt in wenigen Minuten (10 Minuten) schnell zu erreichen. Insgesamt ist Gersweiler ein attraktiver Wohnstandort für Familien und Ruhesuchende, die Wert auf eine gute Anbindung an die Stadt legen. Im Herzen der Metropolregion Saar-Lor-Lux gelegen, bieten sich kurze Wege nach Luxemburg, Metz, Paris, Straßburg oder Frankfurt. Der Saarbrücker Hauptbahnhof sowie die internationalen Flughäfen Saarbrücken und Luxemburg sorgen neben der hervorragenden Autobahnanbindung für die nötige Infrastruktur.

Objektnummer: 24089211 - 66128 Saarbrücken / Gersweiler

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.4.2024. Endenergieverbrauch beträgt 202.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 24089211 - 66128 Saarbrücken / Gersweiler

## 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)