

Sulzbach/Saar – Saarbrücken

# Sonniges Zweifamilienhaus in bester Lage von Sulzbach

CODICE OGGETTO: 24089202



PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 165,79 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 492 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24089202 - 66280 Sulzbach/Saar – Saarbrücken**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24089202 - 66280 Sulzbach/Saar – Saarbrücken

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24089202
Superficie netta	ca. 165,79 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	8
Camere da letto	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1988
Garage/Posto auto	4 x Garage

Prezzo d'acquisto	295.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24089202 - 66280 Sulzbach/Saar – Saarbrücken

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	153.30 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	19.03.2033	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas		



CODICE OGGETTO: 24089202 - 66280 Sulzbach/Saar – Saarbrücken

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24089202 - 66280 Sulzbach/Saar – Saarbrücken

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24089202 - 66280 Sulzbach/Saar – Saarbrücken

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24089202 - 66280 Sulzbach/Saar – Saarbrücken

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24089202 - 66280 Sulzbach/Saar – Saarbrücken

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24089202 - 66280 Sulzbach/Saar – Saarbrücken

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24089202 - 66280 Sulzbach/Saar – Saarbrücken

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24089202 - 66280 Sulzbach/Saar – Saarbrücken

## La proprietà





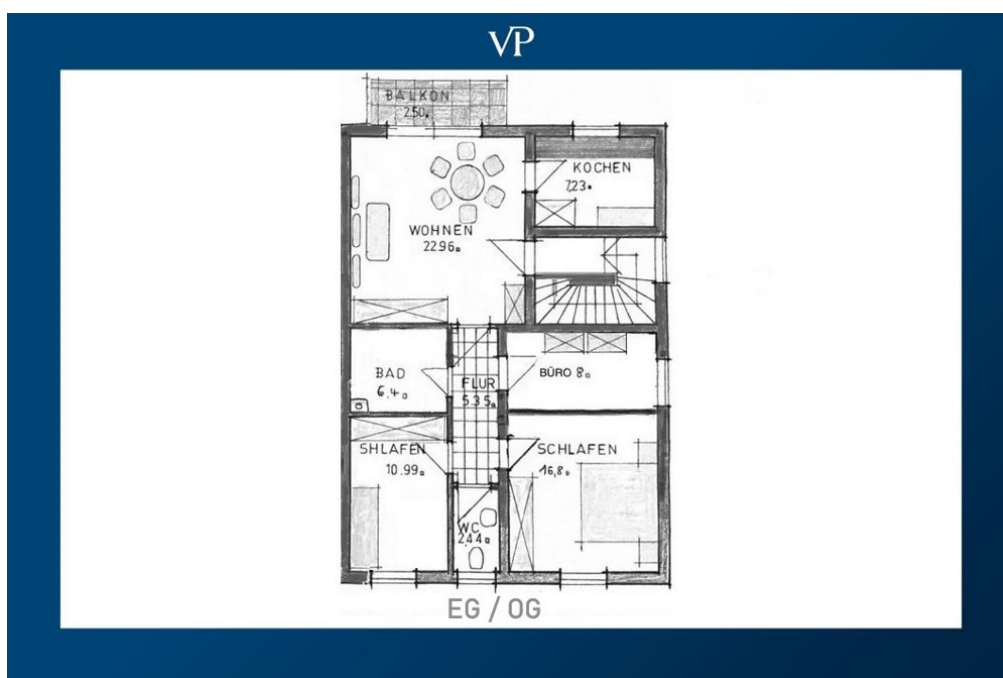
CODICE OGGETTO: 24089202 - 66280 Sulzbach/Saar – Saarbrücken

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24089202 - 66280 Sulzbach/Saar – Saarbrücken

## La proprietà



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:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

**CODICE OGGETTO: 24089202 - 66280 Sulzbach/Saar – Saarbrücken**

## Una prima impressione

In einer schönen Nachbarschaft mit einer verkehrsgünstigen Lage präsentiert sich hier ein Zweifamilienhaus, welches sich zum Anschauen lohnt. Zwei ähnliche 4-Zimmer-Küche-Bad-Wohnungen mit Balkon bzw. Terrasse befindet sich in einem gepflegten Zweifamilienhaus, welches 1988 in Massivbauweise ohne Keller errichtet wurde. Die offene und klare Innenarchitektur verteilt die einzelnen Räume der Wohnungen sehr geschickt und praktisch auf ca. 165,79 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Substanz des Hauses ist bestens. Vier dazugehörige Garagen und zwei geteilte Gärten, runden das Portfolio ab und stellen genug Nutzfläche zur Verfügung.. Weitere Informationen erhalten Sie gerne auf Anfrage.

**CODICE OGGETTO: 24089202 - 66280 Sulzbach/Saar – Saarbrücken**

## Dettagli dei servizi

### Erdgeschoss:

Die Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 83,12 m<sup>2</sup> und besteht aus einem Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur ebenerdigen, sonnigen Terrasse, 3 Schlafzimmern, Küche, Bad und Abstellraum.

Diese Wohnung ist derzeit vermietet.

### Obergeschoss

Die nahezu identische Wohnung mit ca. 82,67 m<sup>2</sup> verfügt ebenfalls über ein Wohn-/Esszimmer mit Balkon, 3 Schlafzimmer, Küche, Bad und Gäste-WC.

Beide Wohnungen befinden sich in einem gepflegten Zustand und verfügen jeweils über einen eigenen Garten sowie jeweils zwei dazugehörige Garagen.

Das Zweifamilienhaus eignet sich hervorragend für Familien, die eine der Wohnungen vermieten möchten oder auch als Mehrgenerationenhaus mit den Eltern.



**CODICE OGGETTO: 24089202 - 66280 Sulzbach/Saar – Saarbrücken**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in bevorzugter Wohnlage der Stadt Sulzbach/Saar in der Nähe des Wasserturms. Die Stadt Sulzbach zeichnet sich durch ein reges Vereinsleben aus und ist aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage und der Nähe zur Landeshauptstadt Saarbrücken (ca. 10 Minuten Autofahrt) sowie zur Universität des Saarlandes ein beliebter Wohnort. Ärzte, Apotheken, Banken, Kindergärten, eine Grundschule, weiterführende Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und weitere Einrichtungen sind im Umkreis von ca. 1 km auch fußläufig erreichbar. Mitten in der Metropolregion Saar-Lor-Lux gelegen, bietet Saarbrücken kurze Wege nach Luxemburg, Paris, Straßburg oder Frankfurt. Der ICE-Bahnhof Saarbrücken sowie die internationalen Flughäfen Saarbrücken und Luxemburg sorgen neben der hervorragenden Autobahnanbindung für die nötige Infrastruktur. Auch die bereits erwähnte renommierte Universität des Saarlandes bietet hervorragende Möglichkeiten für Studierende und Forscher. Beste Lage mit bester Anbindung!

**CODICE OGGETTO: 24089202 - 66280 Sulzbach/Saar – Saarbrücken**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.3.2033. Endenergieverbrauch beträgt 153.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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. 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.

**CODICE OGGETTO: 24089202 - 66280 Sulzbach/Saar – Saarbrücken**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Patrick Forgeng

---

Großherzog-Friedrich-Straße 48 Saarbrücken

**E-Mail:** saarbruecken@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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