

Saarbrücken / Malstatt

## 2-Zimmer-Wohnung mit Nähe zur Saarbahn!

Objektnummer: 24089057



KAUFPREIS: 135.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 58,45 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24089057 - 66113 Saarbrücken / Malstatt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24089057 - 66113 Saarbrücken / Malstatt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24089057	Kaufpreis	135.000 EUR
Wohnfläche	ca. 58,45 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1982	Modernisierung / Sanierung	2011
		Nutzfläche	ca. 4 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24089057 - 66113 Saarbrücken / Malstatt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	148.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.11.2033	Energie- Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24089057 - 66113 Saarbrücken / Malstatt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24089057 - 66113 Saarbrücken / Malstatt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24089057 - 66113 Saarbrücken / Malstatt

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

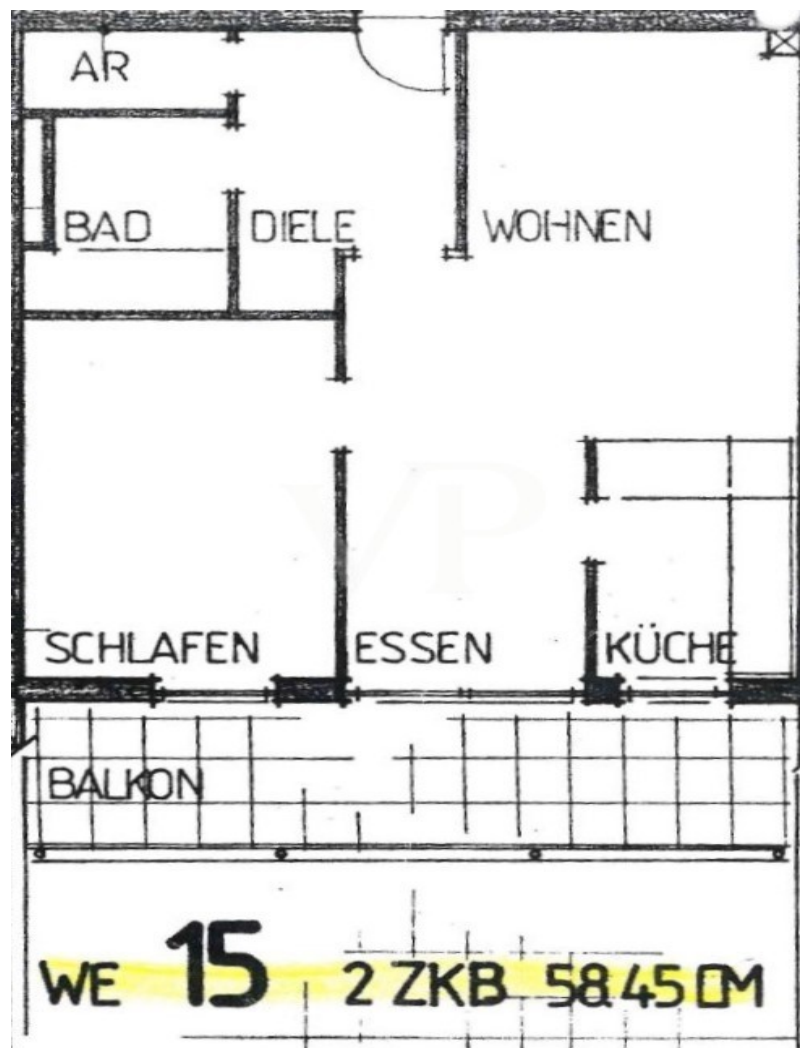
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0681 - 92 79 814 0

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

Objektnummer: 24089057 - 66113 Saarbrücken / Malstatt

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 24089057 - 66113 Saarbrücken / Malstatt

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 2-Zimmerwohnung, befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1982. Sie bietet eine komfortable Wohnfläche von ca. 58,45 m<sup>2</sup> und liegt in einer ruhigen Wohngegend von Malstatt. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und funktionale Ausstattung, wodurch sie ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger geeignet ist. Besonders hervorzuheben ist die barrierefreie Gestaltung der Wohnung, die einen komfortablen Zugang ermöglicht. Zudem überzeugt die Lage durch ihre zur Infrastruktur und für ausgedehnte Spaziergänge sind Sie in 30 Minuten im Stadtwald. Die Saarbahn, welche in ca. 500 Metern entfernt ist, garantiert Ihnen eine gute Anbindung zur Innenstadt und an das weitere öffentliche Verkehrsnetz. Wir laden Sie herzlich ein, sich bei einer Besichtigung selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Kontaktieren Sie uns, um einen Termin zu vereinbaren. Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen diese Wohnung näher vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: 24089057 - 66113 Saarbrücken / Malstatt

## Ausstattung und Details

Das helle Wohnzimmer verbindet sich mit einem Essbereich mit Zugang zum Balkon.  
Die Küche ist funktional gestaltet und bietet Platz für eine gemütliche Essecke.  
Das Schlafzimmer ist sehr geräumig und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Ankleideschrank.  
Die vorhandene Zentralheizung, die im Jahr 2011 modernisiert wurde, sorgt für angenehme Wärme in den kühleren Monaten und bietet dank ihrer Effizienz einen guten Energieverbrauch.  
Fahrradraum und Keller gehören ebenfalls zur Wohnung.  
PKW-Stellplätze stehen zur freien Verfügung in unmittelbarer Nähe zum Hauseingang.

Objektnummer: 24089057 - 66113 Saarbrücken / Malstatt

## Alles zum Standort

Die Liegenschaft befindet sich ruhiger und gepflegter Lage vom Stadtteil Malstatt. Nahe am Stadtwald ruhig gelegen und nicht einsehbar. Alle Schulformen sowie das Deutsch-Französische Gymnasium sind fußläufig erreichbar. Ärzte, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso die wichtigen ÖPNV-Verbindungen, mit besten Anbindungen zur Universität des Saarlandes. In der Landeshauptstadt Saarbrücken und Umgebung finden alljährlich namhafte Events statt, die Groß und Klein ins Saarland strömen lassen, wie zum Beispiel das über die Grenzen bekannte Max-Ophüls-Film-Festival. Hier treffen junge Regisseure und Schauspieler in Saarbrücken zusammen, um ihre neuen Werke zu präsentieren und gemeinsam zu feiern. Ebenso bekannt ist das deutsch-französische Kulturfestival PERSPECTIVES, das sich gleichermaßen deutscher wie auch französischer Bühnenkunst widmet. Weiterhin erleben Sie im Sommer das Saarspektakel mit seinen beliebten Drachenbootrennen. Das Electro-Magnetic-Festival im Weltkulturerbe Völklinger Hütte zieht über die Landesgrenzen hinaus immer mehr Fans elektronischer Tanzmusik an. Außerdem bietet das Staatstheater mit seinen Dependancen ein reichhaltiges Programm vom Schauspiel über Ballett bis zur Oper. Die Liste wäre hier zu lang, um sämtliche reichhaltigen Kulturangebote aufzulisten. In der Landeshauptstadt Saarbrücken und Umgebung finden Sie eine bemerkenswerte Anzahl an Sternerestaurants. Alle Schulformen stehen zur Verfügung. Die Hochschulangebote am Standort umfassen die Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW), die Hochschule für Bildende Kunst (HBK), die Hochschule für Musik (HfM) und die Universität des Saarlandes. Saarbrücken - im Herzen der Metropolregion Saar-Lor-Lux - bietet auch eine rasche Erreichbarkeit von Luxemburg, Metz, Paris, Straßburg oder Frankfurt. Der ICE-Bahnhof Saarbrücken sowie die internationalen Flughäfen Saarbrücken und Luxemburg stellen, neben den exzellenten Autobahnverbindungen, die nötige Infrastruktur bereit. Das französische «savoir vivre» prägt diesen Standort wie keinen zweiten. Beste Lage mit bester Anbindung!

Objektnummer: 24089057 - 66113 Saarbrücken / Malstatt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 148.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist E. Die Angaben zum Objekt erfolgen im Namen unseres Auftraggebers und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail - wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Objektnummer: 24089057 - 66113 Saarbrücken / Malstatt

## 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)