

Saarbrücken

# Natur Pur und dennoch Stadtnahe wohnen

Objektnummer: 24089061



KAUFPREIS: 235.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24089061 - 66130 Saarbrücken

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

Objektnummer: 24089061 - 66130 Saarbrücken

## Auf einen Blick

Objektnummer	24089061
Wohnfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1994
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	235.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 19 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24089061 - 66130 Saarbrücken

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	144.93 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.09.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24089061 - 66130 Saarbrücken

## Die Immobilie



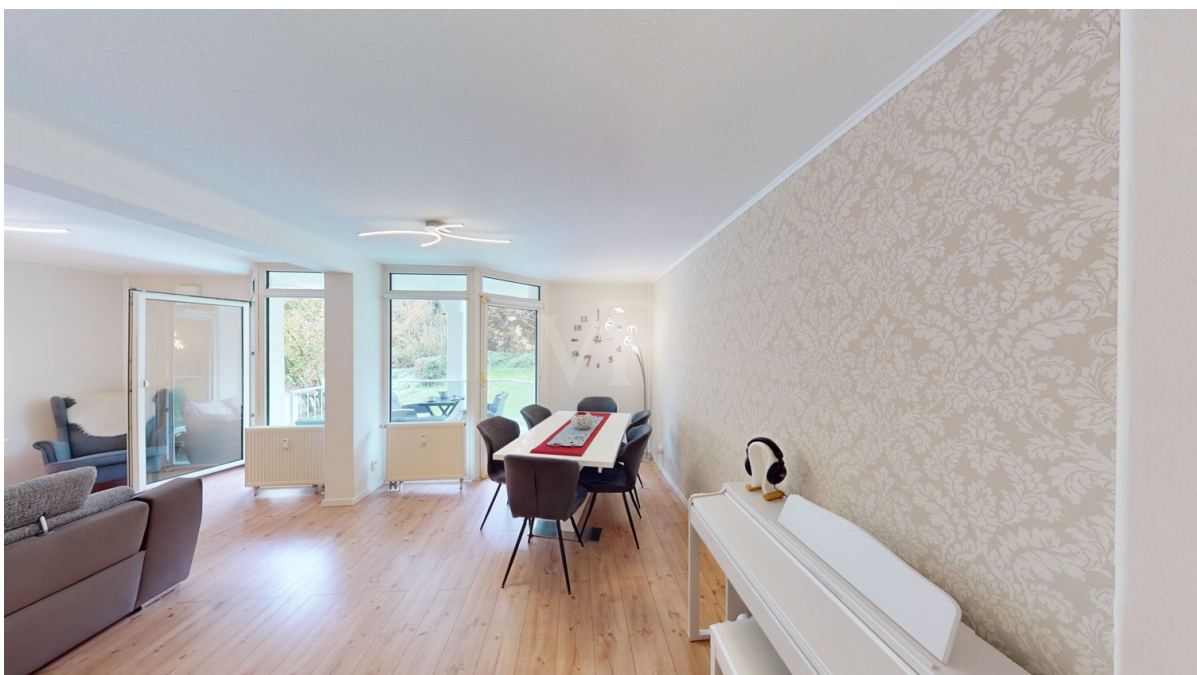
Objektnummer: 24089061 - 66130 Saarbrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 24089061 - 66130 Saarbrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 24089061 - 66130 Saarbrücken

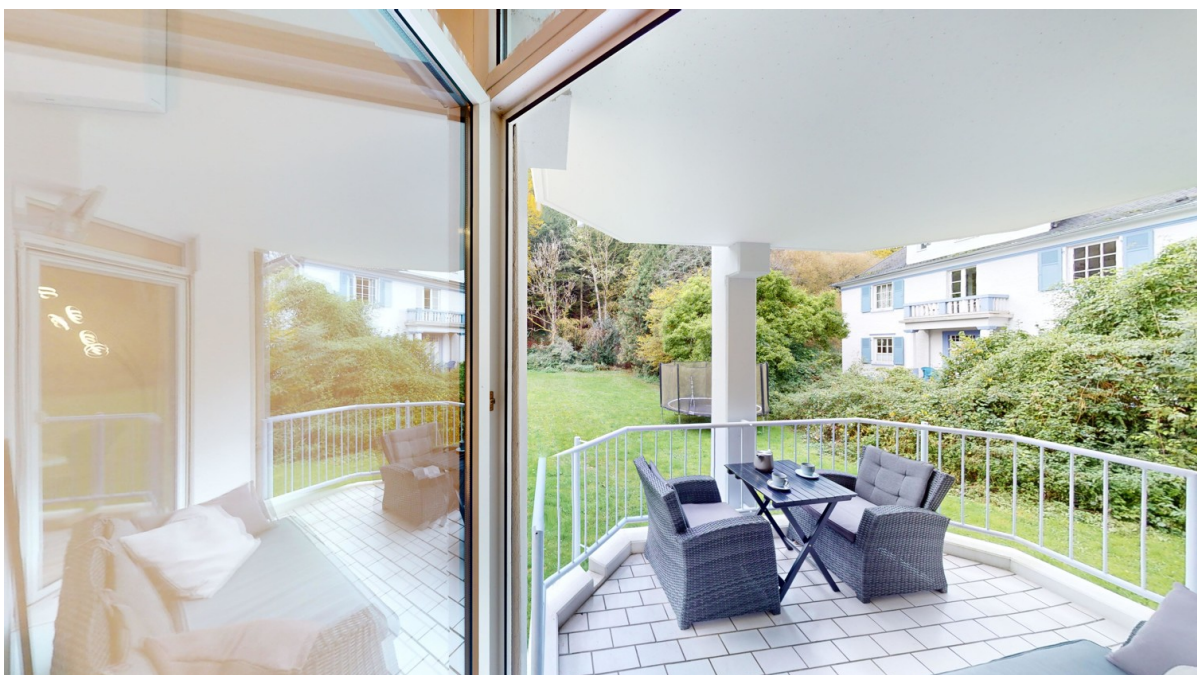
## Die Immobilie





Objektnummer: 24089061 - 66130 Saarbrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 24089061 - 66130 Saarbrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 24089061 - 66130 Saarbrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 24089061 - 66130 Saarbrücken

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

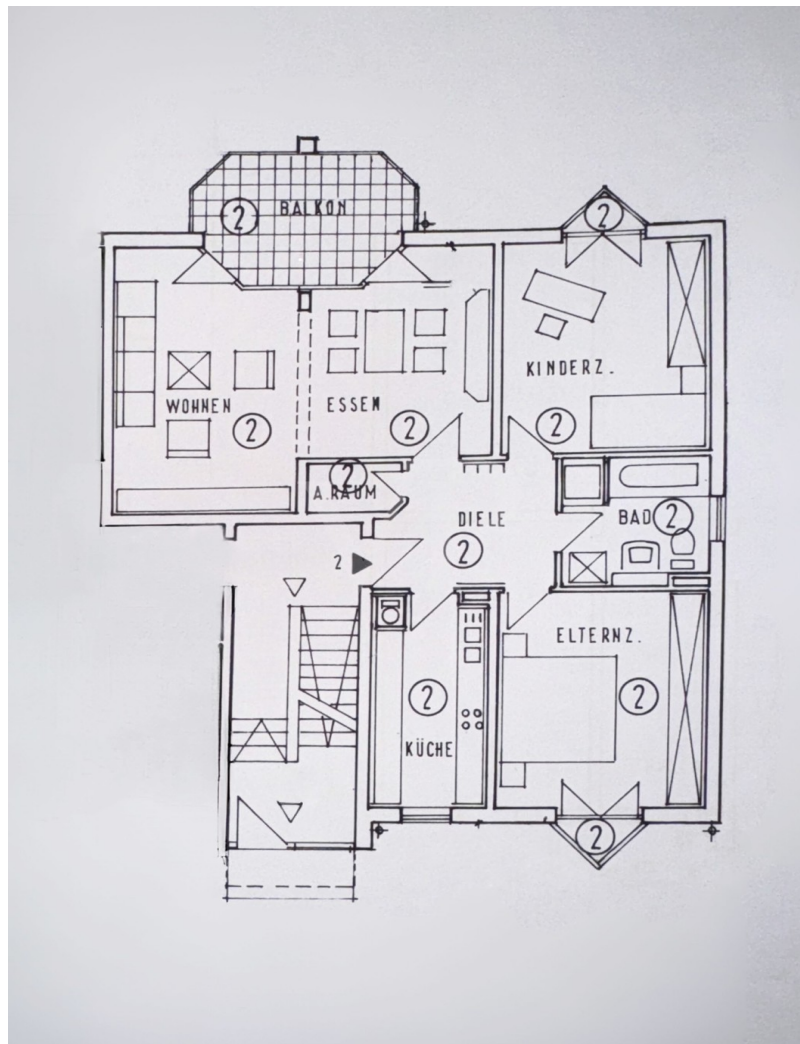
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0681 - 92 79 814 0

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

Objektnummer: 24089061 - 66130 Saarbrücken

## 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: 24089061 - 66130 Saarbrücken**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 3-Zimmerwohnung im Hochpaterre aus dem Baujahr 1994 bietet eine Wohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup> und befindet sich in einer ruhigen, naturverbundenen Lage, die sowohl für Jogger als auch für Hundebesitzer hohen Erholungswert bietet. Die Wohnung ist Teil eines sehr gepflegten 6-Familienhauses, dessen Fassade kürzlich erneuert wurde. Die Immobilie überzeugt durch eine klare und schöne Raumaufteilung mit insgesamt 3 Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne und Dusche, ein Abstellraum und eine geschlossene Küche. Der großzügige Balkon bietet einen einladenden Ausblick auf das gepflegte Wiesengrundstück bzw. den großen gemeinschaftlichen Garten, was zusätzlichen Freiraum und Entspannungsmöglichkeiten schafft. Zusammenfassend bietet diese Wohnung eine attraktive Kombination aus Lage, Raumangebot und Ausstattungsqualität. Sie eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die einen ruhigen Wohnort mit guter Infrastruktur suchen. Die gepflegte Umgebung und der Blick auf die Natur geben der Wohnung ihre besondere Note und schaffen die Voraussetzungen für ein angenehmes Wohngefühl. Durch die Beschreibung dieser Immobilie hoffen wir, Ihr Interesse geweckt zu haben. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns, um diese attraktive Wohnung persönlich kennenzulernen und sich von ihren Vorzügen zu überzeugen.

**Objektnummer: 24089061 - 66130 Saarbrücken**

## Ausstattung und Details

Die Wohnung wurde im Jahr 2013 modernisiert und verfügt über qualitativ sehr gute Ausstattungsmerkmale, die den anspruchsvollen Wohnkomfort sicherstellen.

Die Gas-Heizung wurde 2015 erneuert, was für einen guten Energiestandard und Zuverlässigkeit sorgt. Die Eigentümer haben in diese Wohnung eine dezentrale Lüftungsanlage eingebaut, die das Raumklima optimiert und für ein angenehmes Wohlbefinden sorgt. Ein Außenstellplatz gehört zur Wohnung, der bequemes Parken gewährleistet. Erwähnenswert ist auch der große Kellerraum mit ca. 19 m<sup>2</sup> und das Potenzial eines Fitness- oder Arbeitsbereich bietet.

Die verkehrsgünstige Lage bietet zudem sehr gute Anbindungen zum Flughafen Saarbrücken-Ensheim und zur Autobahn, wodurch sowohl die Erreichbarkeit anderer Stadtteile als auch weiter entfernte Ziele erleichtert wird, während die Wohnung selbst in einer sehr ruhigen Umgebung liegt, die Rückzugsort und Erholung zugleich bietet.

Objektnummer: 24089061 - 66130 Saarbrücken

## Alles zum Standort

Am Stadtrand der Landeshauptstadt in Brebach-Fechingen, befindet sich diese sehr schöne Eigentumswohnung, welche nur ca. 5 Kilometer von der Innenstadt Saarbrücken entfernt ist. 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: 24089061 - 66130 Saarbrücken**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 144.93 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. 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 kennenzulernen.

Objektnummer: 24089061 - 66130 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)