

Saarburg

# SAARBURG: Einzigartiges Wohnhaus in zentraler Lage

Objektnummer: 24160007



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

**KAUFPREIS: 298.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 69 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24160007 - 54439 Saarburg

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

Objektnummer: 24160007 - 54439 Saarburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24160007
Wohnfläche	ca. 170 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2012
Stellplatz	1 x Parkhaus

Kaufpreis	298.000 EUR
Haus	
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24160007 - 54439 Saarburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	89.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.07.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24160007 - 54439 Saarburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24160007 - 54439 Saarburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24160007 - 54439 Saarburg

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

0651 - 99 18 804 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 24160007 - 54439 Saarburg

## Ein erster Eindruck

Von Poll Immobilien Trier freut sich, Ihnen dieses einzigartige Wohnhaus in Saarburg vorstellen zu dürfen: Eingebettet in eine ruhige Seitenstraße der charmanten Fußgängerzone besticht das imposante Gebäude aus dem frühen 19. Jahrhundert durch seine massive Bauweise und bietet eine großzügige Wohnfläche von 170m<sup>2</sup>. Die Immobilie wurde zwischen 2010 und 2012 umfassend kernsaniert, unter anderem wurden sämtliche Holzbalkendecken erneuert sowie das Dach mit Echtschiefer und 20 cm Holzfaserdämmung neu eingedeckt. Ein angemieteter Tiefgaragenstellplatz in unmittelbarer Nähe sorgt für zusätzlichen Komfort. Beim Betreten des Hauses empfängt einen eine großzügige Diele, die zur Hälfte in ein ehemaliges Ladenlokal mit Gäste-WC übergeht. Diese flexible Nutzungsmöglichkeit bietet Raum für kreative Entfaltung oder ein kleines Gewerbe. Im 1. Obergeschoss sorgen zwei helle und freundliche Kinder- oder Arbeitszimmer sowie ein modernes Duschbad mit Steinboden für hohen Wohnkomfort. Das Herzstück des Hauses befindet sich im 2. Obergeschoss: die großzügige Einbauküche mit angrenzendem Essbereich. Zur hochwertigen Ausstattung gehören Einbaugeräte der Marke Siemens sowie eine Dunstabzugshaube mit Abluftsystem. Angrenzend befindet sich das gemütliche Wohnzimmer, das zum Entspannen und Verweilen einlädt. Im Dachgeschoss befindet sich das großzügige Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank. Das luxuriöse Bad ist mit einer Badewanne mit Whirlpoolfunktion und einer separaten Dusche ausgestattet. Eine fernbedienbare Dachluke sorgt für zusätzliche Helligkeit und Belüftung. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung mit maximal 300 Liter Pufferspeicher für die Warmwasserversorgung. Anschlüsse für Solarthermie sind bereits vorhanden und bieten die Möglichkeit einer nachhaltigen Energienutzung. Alle Fenster sind aus Massivholz und doppelt verglast. Die Bodenbeläge variieren zwischen hochwertigen Fliesen, Steinböden und edlem Echtholzstäbchenparkett aus Eiche. Eine moderne Gegensprechanlage mit WLAN-Funktion sowie Satelliten-, Kabel- und Netzwerkanschlüsse in jedem Raum runden die technische Ausstattung ab. Das historische Wohnhaus in Saarburg verbindet charmanten Altbaucharakter mit modernem Wohnkomfort. Die gelungene Kernsaniierung und die hochwertige Ausstattung machen es zu einem perfekten Zuhause für Familien und anspruchsvolle Paare, die das Besondere suchen. Das Objekt kann nach Absprache frei übergeben werden. Wir freuen uns über Ihre Anfrage. Bitte beachten Sie, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten bearbeiten können.



Objektnummer: 24160007 - 54439 Saarburg

## Ausstattung und Details

- + kernsaniertes Wohnhaus aus Anfang des 19. Jh.
- + 170m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 4 Etagen
- + vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- + Gewerbeeinheit kann reaktiviert werden
- + 2 Bäder, 1 Gäste-WC
- + komfortable technische Ausstattung
- + städt. Tiefgaragenstellplatz kann übernommen werden

Objektnummer: 24160007 - 54439 Saarburg

## Alles zum Standort

Saarburg ist eine Stadt im Landkreis Trier-Saarburg in Rheinland-Pfalz und liegt im westlichen Teil des Naturparks Saar-Hunsrück am Ufer der Saar sowie an der Mündung des Leukbaches. Die Stadt ist Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde Saarburg, staatlich anerkannter Erholungsort und gemäß Landesplanung als Mittelzentrum eingestuft. Das Landschaftsbild ist abwechslungsreich. Insbesondere der Verlauf der Saar zeichnet sich durch steil abfallende Berghänge, tief eingeschnittene Täler und lang gezogene Umlaufberge aus. Weinberge prägen das Ortsbild der für den Saarwein bekannten Region. Charakteristisch für Saarburg ist doch hochgelegene, frei zugängliche Burgruine gleichen Namens aus dem Jahre 964. ENTFERNUNGEN: 11 km Freudenburg 15 km Wincheringen 28 km Merzig 50 km Luxemburg (Stadt) 23 km Trier

Objektnummer: 24160007 - 54439 Saarburg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.7.2033. Endenergieverbrauch beträgt 89.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.

Objektnummer: 24160007 - 54439 Saarburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mark Welsch

---

Jakobstraße 6 Trier  
E-Mail: [trier@von-poll.com](mailto:trier@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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