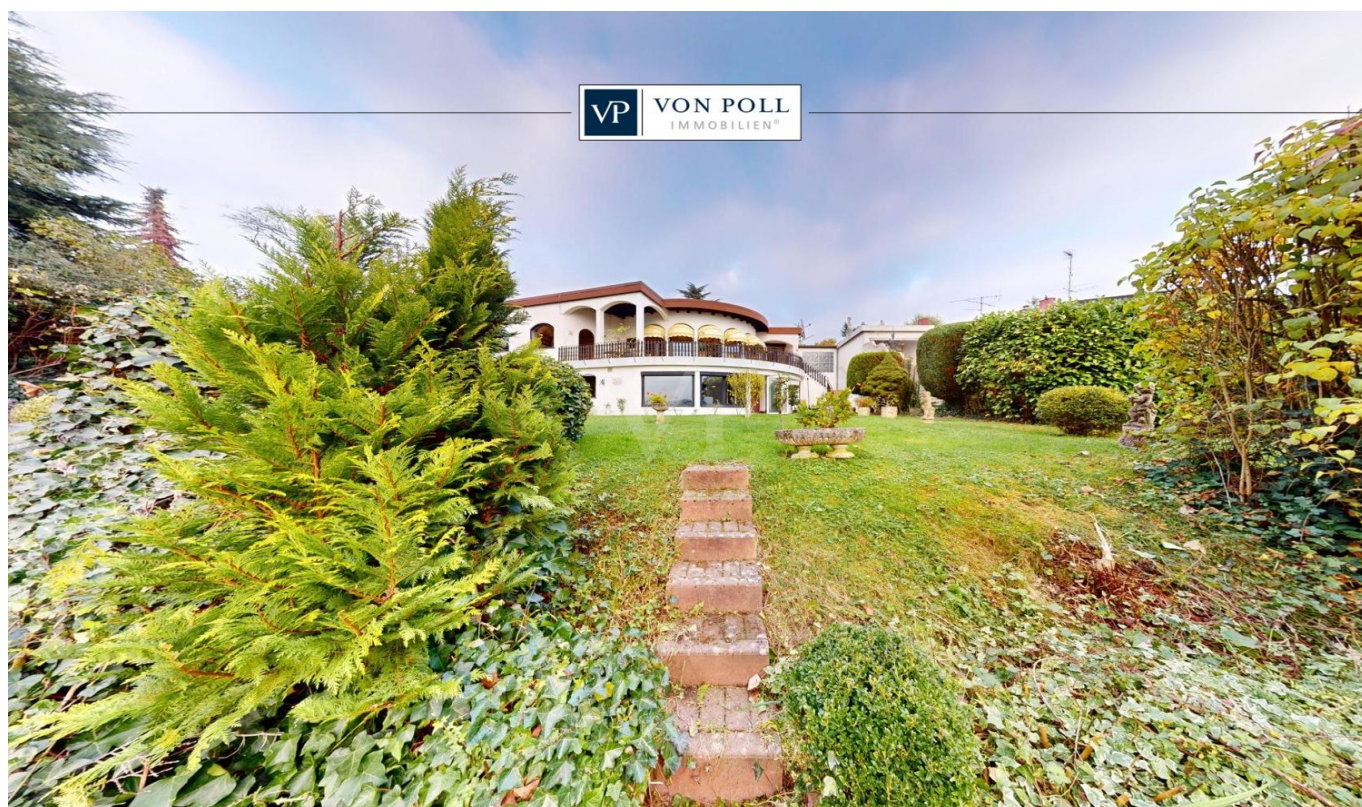


Saarbrücken

# Elegantes Anwesen mit bester Aussicht

Objektnummer: 24089121



KAUFPREIS: 585.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 235 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.165 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24089121 - 66130 Saarbrücken

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

Objektnummer: 24089121 - 66130 Saarbrücken

## Auf einen Blick

Objektnummer	24089121	Kaufpreis	585.000 EUR
Wohnfläche	ca. 235 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	8	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2012
Badezimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Baujahr	1973	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage	Nutzfläche	ca. 65 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Balkon

Objektnummer: 24089121 - 66130 Saarbrücken

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	140.93 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.11.2034	Energie-Effizienzklasse	E
		Baujahr laut Energieausweis	1973



Objektnummer: 24089121 - 66130 Saarbrücken

## Die Immobilie





Objektnummer: 24089121 - 66130 Saarbrücken

## Die Immobilie





Objektnummer: 24089121 - 66130 Saarbrücken

## Die Immobilie





Objektnummer: 24089121 - 66130 Saarbrücken

## Die Immobilie





Objektnummer: 24089121 - 66130 Saarbrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 24089121 - 66130 Saarbrücken

## Die Immobilie





Objektnummer: 24089121 - 66130 Saarbrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 24089121 - 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:

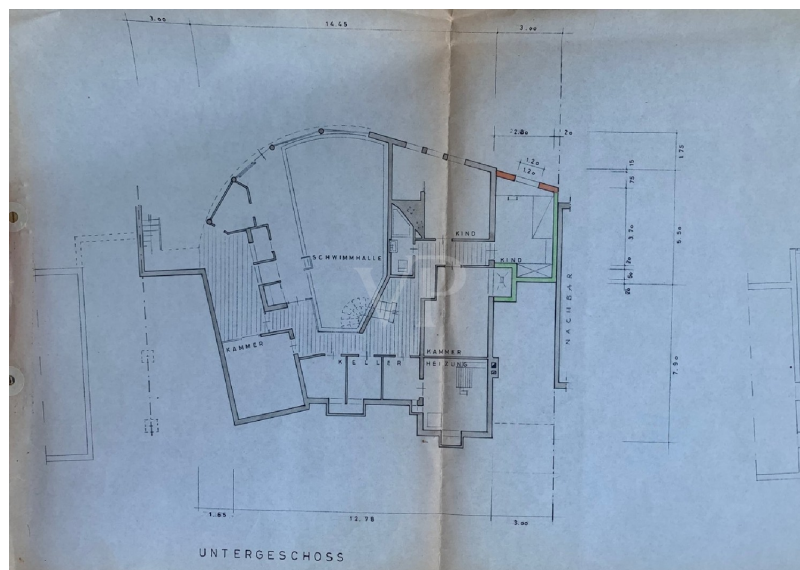
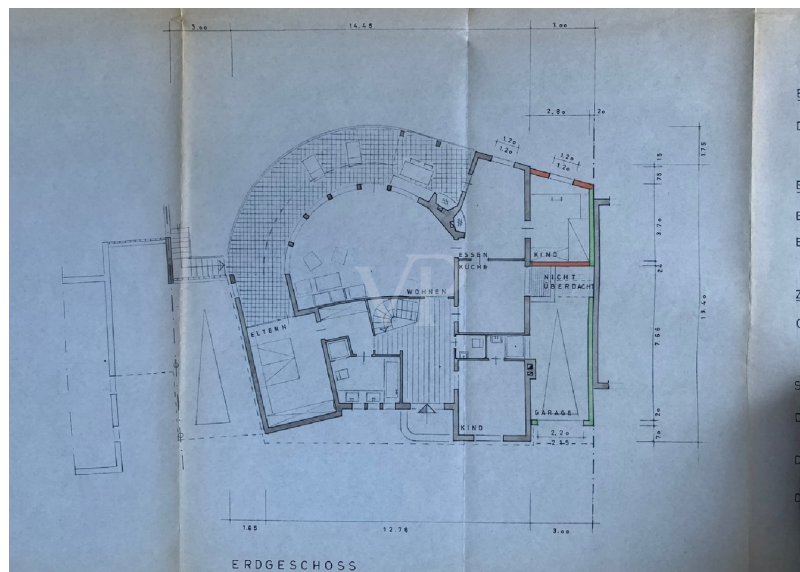
T.: 0681 - 92 79 814 0

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



Objektnummer: 24089121 - 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: 24089121 - 66130 Saarbrücken

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem Rückzugsort! Zum Verkauf steht ein einzigartiges Einfamilienhaus auf dem Güdinger-Berg, das durch seine individuelle Architektur besticht und darauf wartet von Ihnen den verdienten neuen Glanz zu erhalten. Das Anwesen in exklusiver Lage, sichert Ihnen eine Wertbeständigkeit erster Klasse. Die Immobilie bietet eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 300 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.165,24 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 8 Zimmern eignet sich das Haus bestens für Familien. Der einladende Eingangsbereich führt Sie in die repräsentative Wohnambiente, die von Licht durchflutet ist. Hohe Räume und ein fantastischer Ausblick geben dem ganzen den perfekten Rahmen. Die Raumaufteilung ermöglicht es, sowohl Gemeinschafts- als auch private Rückzugsräume zu schaffen. Besondere Erwähnung verdient auch der sehr schöne Garten, der nicht nur viel Platz für Aktivitäten im Freien bietet, sondern auch ein Paradies für Ihre Kinder und Ihre Gäste darstellt. Die ruhige Lage in der kleinen Sackgasse sorgt für Sicherheit und für nicht einsehbare Wohnatmosphäre. Dieses Domizil hat ein hohes Maß an Wohnqualität und stellt eine exzellente Möglichkeit dar, in einem der gefragtesten Vororte bzw. Stadtteile zu residieren. Interessierte Käufer sind herzlich eingeladen, sich persönlich von den Vorzügen dieses Angebots zu überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen diese Immobilie bietet.



Objektnummer: 24089121 - 66130 Saarbrücken

## Ausstattung und Details

Das Anwesen ist aus dem Baujahr 1973.

Modernisieren Sie Ihr neues Zuhause und erschaffen Sie den Glanz nach Ihren Bedürfnissen; es lohnt sich da das Haus eine sehr gute und exklusive Basis bietet! Der Bestand wurde Sehr Gepflegt und erhalten. Das Dach ist im Jahr 2005 erneuert worden und gemäß den Rechnungen, jedes Jahr von einem Fachunternehmen kontrolliert und gewartet worden.

2012 wurde die Heizungsanlage durch eine Niedrig-Brennwertheizung erneuert und benfalls regelmäßig gewartet.

Das Haus bietet mehr als die aufgezählten 8 Zimmer, es kommt hier nur darauf an wie Sie Ihre persönliche Neugestaltung umsetzen und gerne beraten wir Sie auch an dieser Stelle.

Auf der Gartenebene befinden sich weitere Schlafzimmer, Arbeitszimmer und der Poolbereich. Sollten Sie den Pool nicht nutzen wollen, so gewinnen Sie hier nach einer Umgestaltung einen weiteren großen Raum.

Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen eine Garage, ein Außenstellplatz und ein Carport zur Verfügung

Objektnummer: 24089121 - 66130 Saarbrücken

## Alles zum Standort

Der Gündinger Berg gehört zu den besten Lagen der Landeshauptstadt, die Sie in wenigen Minuten erreichen. Im Herzen 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 stellen, neben den exzellenten Autobahnverbindungen, die nötige Infrastruktur bereit. Das französische „savoir vivre“ prägt diese Metropolregion wie keine zweite. 9 von MICHELIN ausgezeichnete Sterneköche sind im Saarland und seinen Nachbarregionen beheimatet.



Objektnummer: 24089121 - 66130 Saarbrücken

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 140.93 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. 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: 24089121 - 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)