

Saarbrücken / Malstatt

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

Property ID: 24089057



PURCHASE PRICE: 135.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 58,45 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 24089057 - 66113 Saarbrücken / Malstatt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24089057 - 66113 Saarbrücken / Malstatt

## At a glance

Property ID	24089057	Purchase Price	135.000 EUR
Living Space	ca. 58,45 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2	Modernisation / Refurbishment	2011
Bedrooms	1	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 4 m <sup>2</sup>
Year of construction	1982	Equipment	Balcony

Property ID: 24089057 - 66113 Saarbrücken / Malstatt

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	148.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	20.11.2033	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas		

Property ID: 24089057 - 66113 Saarbrücken / Malstatt

## The property



Property ID: 24089057 - 66113 Saarbrücken / Malstatt

## The property



Property ID: 24089057 - 66113 Saarbrücken / Malstatt

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

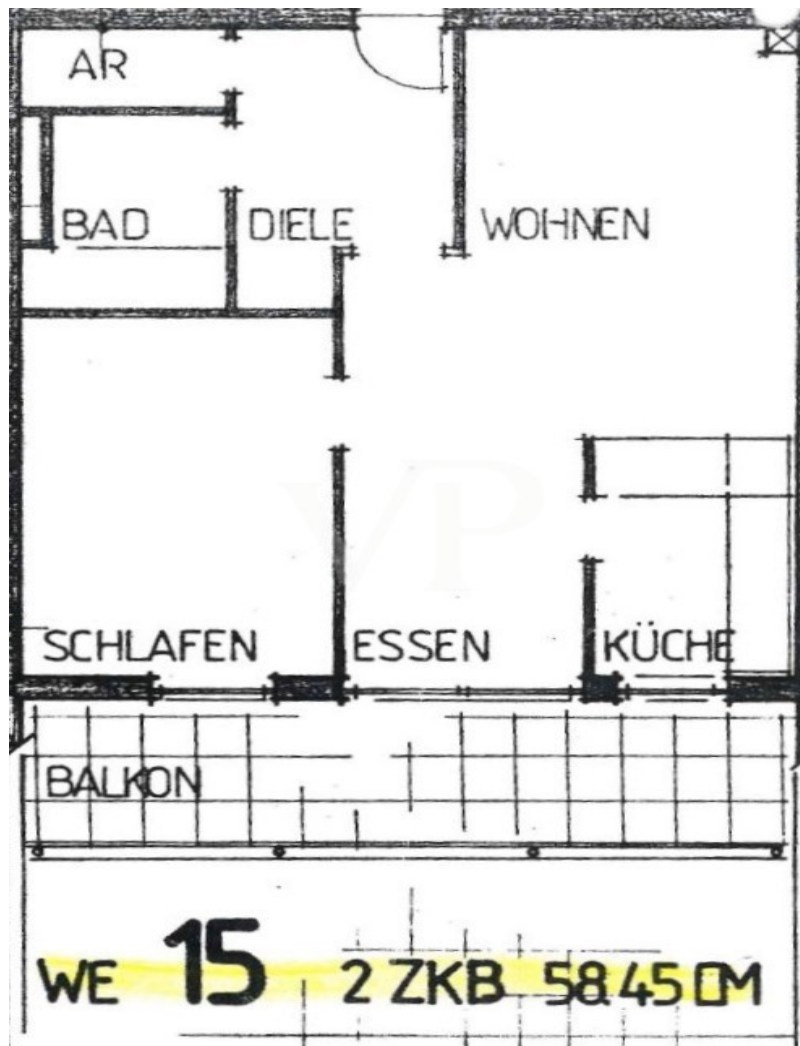
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0681 - 92 79 814 0

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

Property ID: 24089057 - 66113 Saarbrücken / Malstatt

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



Property ID: 24089057 - 66113 Saarbrücken / Malstatt

## A first impression

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.

Property ID: 24089057 - 66113 Saarbrücken / Malstatt

## Details of amenities

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.

Property ID: 24089057 - 66113 Saarbrücken / Malstatt

## All about the location

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!

Property ID: 24089057 - 66113 Saarbrücken / Malstatt

## Other information

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.

Property ID: 24089057 - 66113 Saarbrücken / Malstatt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)