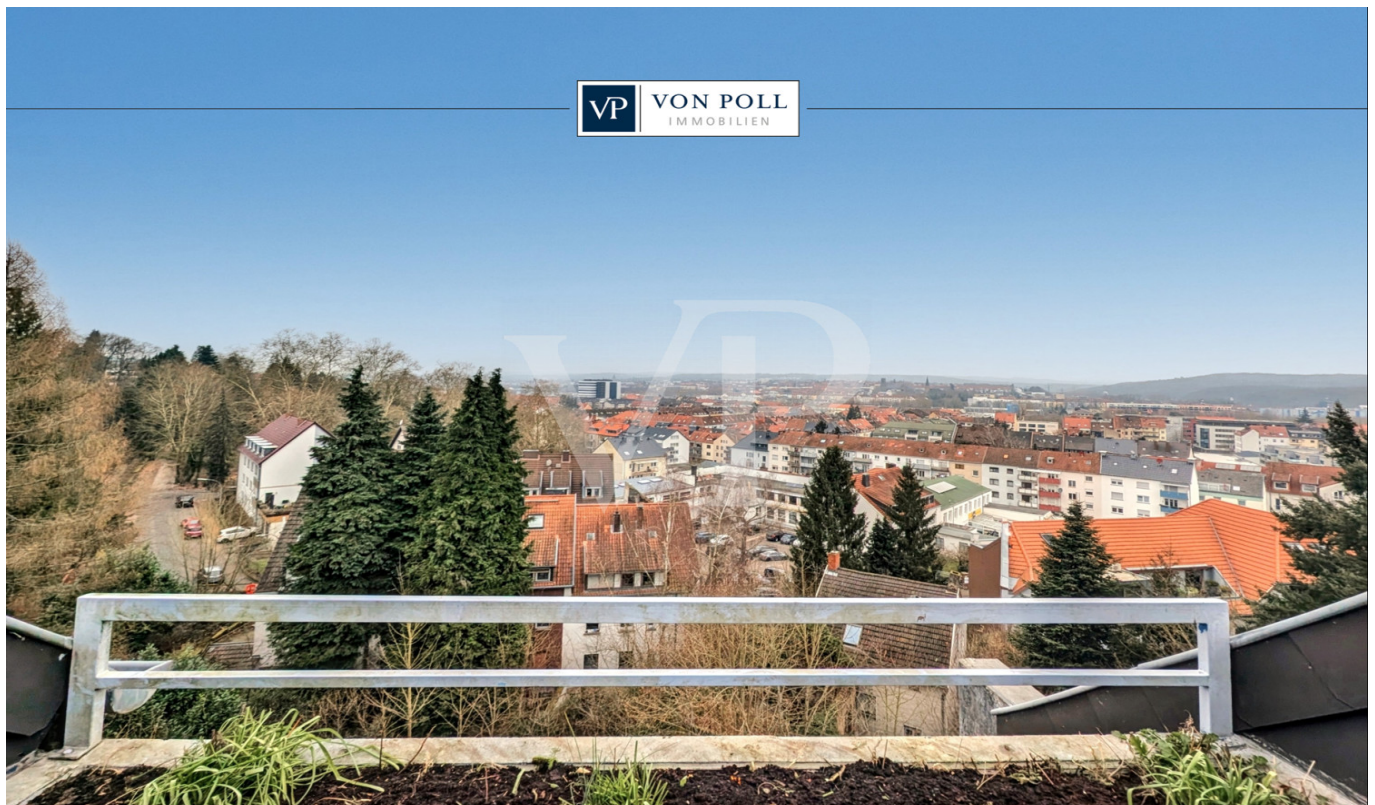


Saarbrücken

# Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Panoramaausblick – Ideal für Kapitalanleger

????????? ??????????: 24089126



???? ??????: 99.000 EUR • ??????????: ca. 48 m<sup>2</sup> • ??????????: 2

??????? ???????: 24089126 - 66117 Saarbrücken

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24089126 - 66117 Saarbrücken

?? ??? ??????

|                                    |                       |                                  |   |
|------------------------------------|-----------------------|----------------------------------|---|
| ???????? ??????????                | 24089126              | ????? ???????                    | 99.000 EUR  |
| ?????????????                      | ca. 48 m <sup>2</sup> | ?????????????                    | ???????   |
| ????????                           | 3                     | ?????????????                    | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????                           | 2                     |                                  |   |
| ????????????? ???<br>????????????? | 1                     |                                  |   |
| ????????????                       | 1                     | ?????????<br>?????????????       | ???????   |
| ????? ??????????????               | 1979                  | ?????????????????????<br>??????? | ca. 3 m <sup>2</sup>  |
|                                    |                       | ?????????????????<br>???????     | ca. 48 m <sup>2</sup>   |
|                                    |                       | ?????????                        | ???????????   |

???????? ??????????: 24089126 - 66117 Saarbrücken

?????????????? ????????????

|                    |                        |                      |                |
|--------------------|------------------------|----------------------|----------------|
| ???????????        | ?????????? ??????????? | ??????????????????   | VERBRAUCH      |
| ???????????        |                        | ???????????          |                |
| ????? ???????????? | ??????                 | ?????????            | 216.60 kWh/m²a |
| ??????????????     | 23.10.2028             | ??????????????       |                |
| ?????????????????? |                        | ??????????????       |                |
| ?????????? ???     |                        | ?????????????        | G              |
| ????? ???????????? | ??????                 | ???????????????      |                |
|                    |                        | ?????????????        |                |
|                    |                        | ????? ?????????????? | 1979           |
|                    |                        | ?????????? ?? ??     |                |
|                    |                        | ??????????????       |                |
|                    |                        | ??????????????????   |                |

???????? ??????????: 24089126 - 66117 Saarbrücken

?? ?????????





??????? ???????: 24089126 - 66117 Saarbrücken

?? ????????



???????? ??????????: 24089126 - 66117 Saarbrücken

?? ?????????





???????? ?????????: 24089126 - 66117 Saarbrücken

?? ?????????





??????? ???????: 24089126 - 66117 Saarbrücken

?? ????????



???????? ??????????: 24089126 - 66117 Saarbrücken

?? ?????????





???????? ??????????: 24089126 - 66117 Saarbrücken

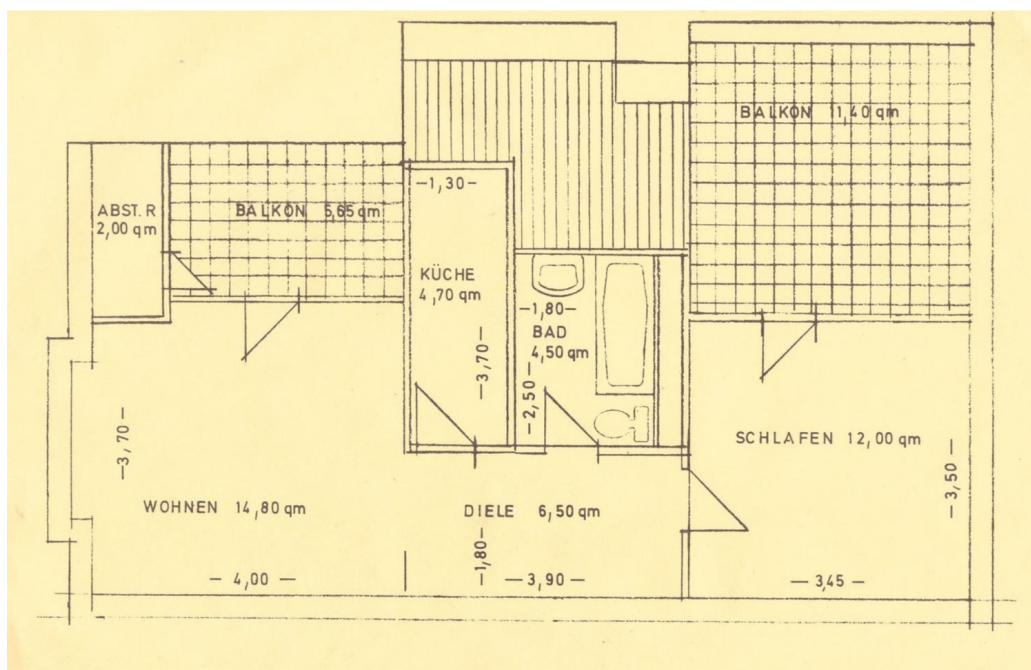
?? ?????????





???????? ????????: 24089126 - 66117 Saarbrücken

?? ????????



??????? ???????: 24089126 - 66117 Saarbrücken

??? ?????? ???????????

Willkommen in dieser charmanten 2-Zimmer-Wohnung im dritten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses – der obersten Wohntage, die Ihnen einen unvergleichlichen Ausblick über die Stadt und ins Grüne bietet. Die Wohnfläche von ca. 48 m<sup>2</sup>, überzeugt durch eine sehr gute Aufteilung der Räumlichkeiten. Die beiden Terrassen, die jeweils über Schlaf- und Wohnzimmer zugänglich sind, verleihen der Wohnung eine luftige und helle Wohnatmosphäre! Was Ihnen die Wohnung bietet: •Traumhafter Panoramaausblick über die Stadt und die umliegende Natur •2 Zimmer, ideal für Singles oder Paare •Küche schmal, jedoch perfekt für alle, die den Raum bewusst und funktional nutzen möchten •Badezimmer in gepflegtem Zustand •Zwei Terrassen für ausgiebige Sonnentage und Erholung •Nutzfläche im darüberliegenden Dachgeschoss, sowie ein kleines Kämmerchen auf einem der Terrassen, die zusätzliche Möglichkeiten zur Lagerung bieten Diese Wohnung eignet sich aufgrund bestehender Verträge ideal für Kapitalanleger. Sie bietet eine solide Einkommensquelle und ist nicht für den direkten Eigenbedarf vorgesehen. Nutzen Sie die Gelegenheit, in eine Wohnung mit herrlichem Panoramablick zu investieren – und das in einer guten Lage von Saarbrücken. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin!

??????? ???????: 24089126 - 66117 Saarbrücken

???????????????? ???? ??????????

Vom Dielenbereich aus, sind alle Räumlichkeiten zu erreichen.

Die Küche mag etwas schmaler und kompakter sein, jedoch perfekt für alle, die den Raum bewusst und funktional nutzen möchten.

Das Badezimmer ist mit einer Duschwanne ausgestattet und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Im Badezimmer und Küche finden Sie Fliesen und in den weiteren Räumlichkeiten Laminatboden vor.



??????? ????????: 24089126 - 66117 Saarbrücken

??? ??? ??? ????????????

In der Landeshauptstadt Saarbrücken und in ihrer Umgebung finden alljährlich namhafte Events statt, die Groß und Klein ins Saarland strömen lassen wie zum Beispiel das über die Grenzen hinaus bekannte Max-Ophüls-Film-Festival. In diesem Zusammenhang treffen junge Regisseure und Schauspieler in Saarbrücken aufeinander, um ihre neuen Werke zu präsentieren und gemeinsam zu feiern. Auch das bekannte Festival PERSPECTIVES welches das einzige deutsch-französische Kulturfestival ist, das sich gleichermaßen deutsch- wie auch französischsprachiger Bühnenkunst widmet, ist ein kultureller Leuchtturm der Stadt. Weiterhin erleben Sie 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 gibt es das Staatstheater welches samt Dependancen über ein reichhaltigen Programmangebot verfügt, ...die Liste wäre hier zu lange um alle verlockende Kultur-Angebote zu erläutern. Alle Schulformen stehen zur Verfügung, die Auswahl geht von Kitas bis hin zu den verschiedenen Gymnasien und dem Deutsch-Französisches Gymnasium, der HTW, der HBK, der Hochschule für Musik und der Universität des Saarlandes. Das Herz der Metropolregion Saar-Lor-Lux bietet auch kurze Wege nach 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 keine zweite.

??????? ????????: 24089126 - 66117 Saarbrücken

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 216.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

???????? ??????????: 24089126 - 66117 Saarbrücken

?????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Patrick Forgeng

---

Großherzog-Friedrich-Straße 48 Saarbrücken

E-Mail: saarbruecken@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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