

Saarburg

# Charmantes Wohnhaus in zentraler Lage von Saarburg

VP azonosító: 24160007

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

VÉTELÁR: 298.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 170 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 69 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24160007 - 54439 Saarburg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24160007 - 54439 Saarburg

## Áttekintés

VP azonosító	24160007	Vételár	298.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 170 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5		
Hálósobák	3		
FÜRDŐSZOBÁK	2		
ÉPÍTÉS ÉVE	2012	Modernizálás / Felújítás	2012
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Többszintes parkoló	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Részleges Felújított
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: 24160007 - 54439 Saarburg

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Nehéz földgáz	Végső energiafogyasztás	89.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	26.07.2033	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2010

VP azonosító: 24160007 - 54439 Saarbürg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24160007 - 54439 Saarburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24160007 - 54439 Saarburg

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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)

VP azonosító: 24160007 - 54439 Saarburg

## Az els? benyomás

Von Poll Immobilien Trier freut sich, Ihnen dieses eindrucksvolle Wohnhaus im Herzen von Saarburg vorstellen zu dürfen: In einer ruhigen Seitenstraße der malerischen Fußgängerzone gelegen, besticht dieses imposante Gebäude aus dem frühen 19. Jahrhundert durch seine massive Bauweise und bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 170 m<sup>2</sup>. Die Immobilie wurde zwischen 2010 und 2012 umfassend kernsaniert: Dabei wurden sämtliche Holzbalkendecken erneuert, und das Dach erhielt eine Neueindeckung aus Echtschiefer sowie eine 20 cm Holzfaserdämmung. Ein angemieteter Tiefgaragenstellplatz in unmittelbarer Nähe sorgt für zusätzlichen Komfort. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine geräumige Diele, die teilweise in ein ehemaliges Ladenlokal mit separatem Gäste-WC übergeht. Diese flexible Fläche bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für kreative Entfaltung oder ein kleines Gewerbe. Das 1. Obergeschoss überzeugt mit zwei hellen und freundlichen Kinder- oder Arbeitszimmern sowie einem modernen Duschbad mit edlem Steinboden. Das Herzstück des Hauses erwartet Sie im 2. Obergeschoss: eine großzügige Einbauküche mit angrenzendem Essbereich. Zur hochwertigen Ausstattung gehören Einbaugeräte der Marke Siemens sowie eine Dunstabzugshaube mit Abluftsystem. Direkt angrenzend befindet sich das gemütliche Wohnzimmer, das zum Entspannen und Verweilen einlädt. Das Dachgeschoss beherbergt das großzügige Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank. Das luxuriöse Badezimmer bietet eine Badewanne mit Whirlpoolfunktion und eine separate Dusche. Eine fernbedienbare Dachluke sorgt für zusätzliche Helligkeit und angenehme Belüftung. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung mit einem 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 Böden variieren zwischen hochwertigen Fliesen, Steinböden und edlem Echtholzstäbchenparkett aus Eiche. Zur technischen Ausstattung gehören eine moderne Gegensprechanlage mit WLAN-Funktion sowie Satelliten-, Kabel- und Netzwerkanschlüsse in jedem Raum. Dieses historische Wohnhaus in Saarburg verbindet den Charme eines Altbaus mit dem Komfort modernen Wohnens. Die gelungene Kernsaniierung und die hochwertige Ausstattung machen es zum perfekten Zuhause für Familien und anspruchsvolle Paare, die das Besondere suchen. Das Objekt kann nach Absprache bezugsfrei übergeben werden. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage. Bitte beachten Sie, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten bearbeiten können.



VP azonosító: 24160007 - 54439 Saarburg

## Részletes felszereltség

- + 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

**VP azonosító: 24160007 - 54439 Saarburg**

## Minden a helyszínr?!

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

VP azonosító: 24160007 - 54439 Saarburg

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24160007 - 54439 Saarburg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)