

Saarbrücken / Bübingen

# Domizil mit 565 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Einliegerwohnung!

**CODICE OGGETTO: 23089077**



**PREZZO D'ACQUISTO: 688.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 565 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.136 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 23089077 - 66129 Saarbrücken / Bübingen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 23089077 - 66129 Saarbrücken / Bübingen**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23089077	Prezzo d'acquisto	688.000 EUR
Superficie netta	ca. 565 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Modernizzazione / Riqualficazione	2001
Vani	9	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	7	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	4	Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1973	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Cucina componibile
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 2 x Garage		

CODICE OGGETTO: 23089077 - 66129 Saarbrücken / Bübingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	61.08 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.11.2033	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

CODICE OGGETTO: 23089077 - 66129 Saarbrücken / Bübingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23089077 - 66129 Saarbrücken / Bübingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23089077 - 66129 Saarbrücken / Bübingen

## La proprietà



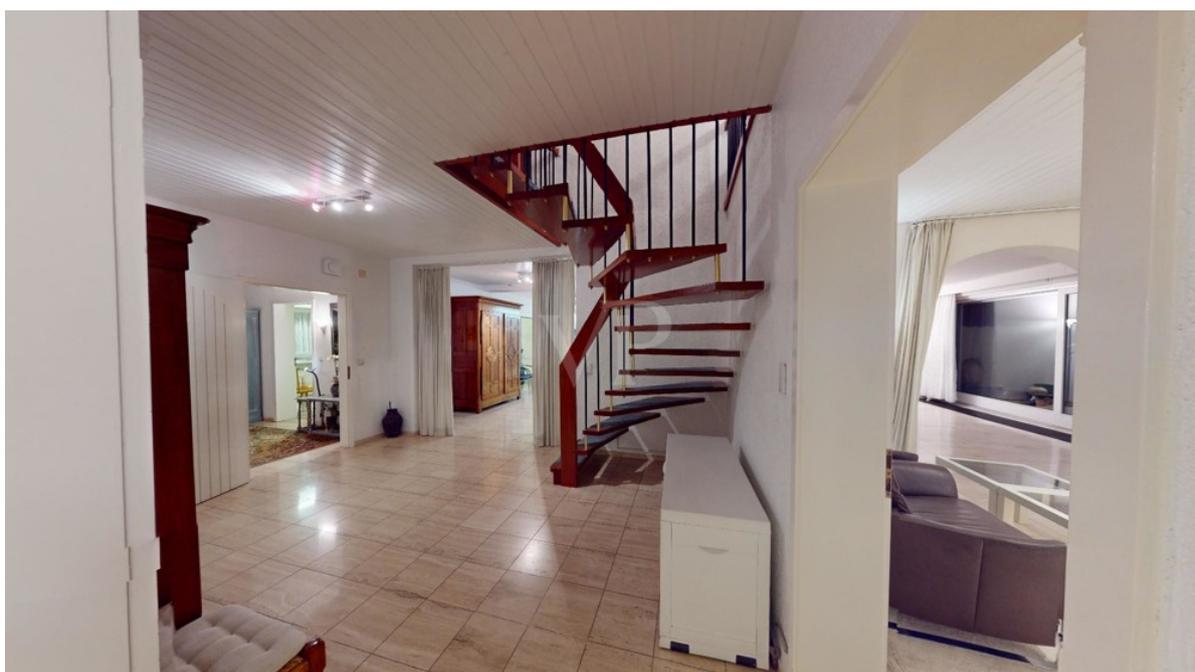
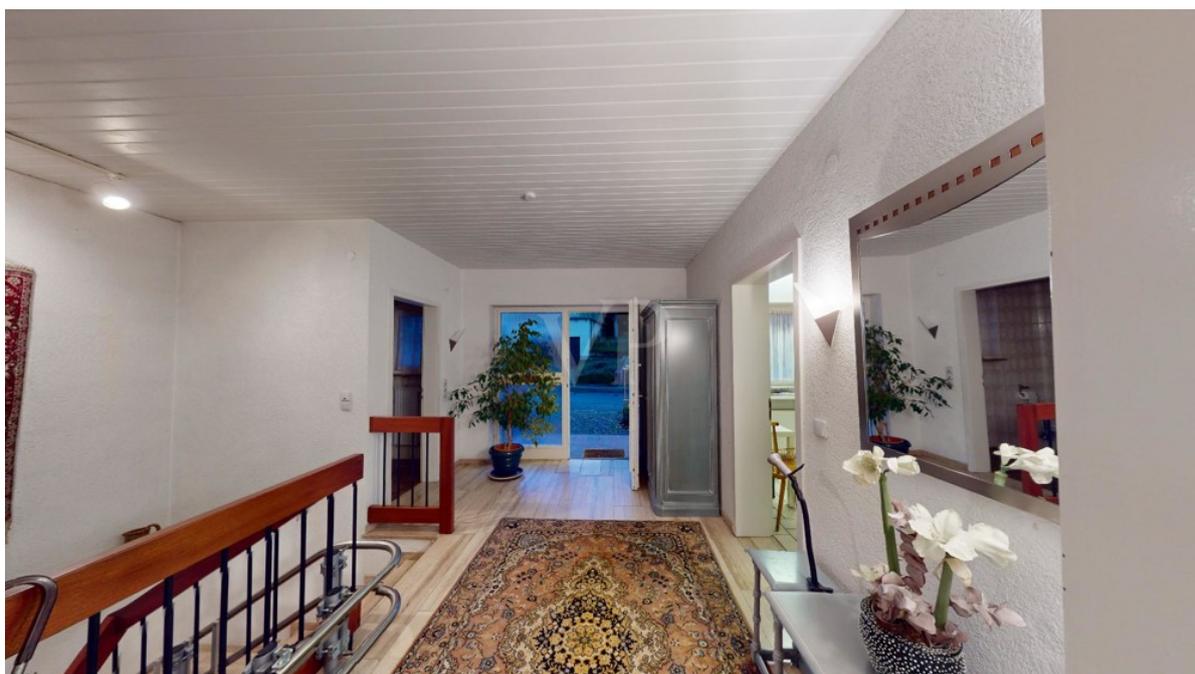
CODICE OGGETTO: 23089077 - 66129 Saarbrücken / Bübingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23089077 - 66129 Saarbrücken / Bübingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23089077 - 66129 Saarbrücken / Bübingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23089077 - 66129 Saarbrücken / Bübingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23089077 - 66129 Saarbrücken / Bübingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23089077 - 66129 Saarbrücken / Bübingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23089077 - 66129 Saarbrücken / Bübingen

## La proprietà

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:

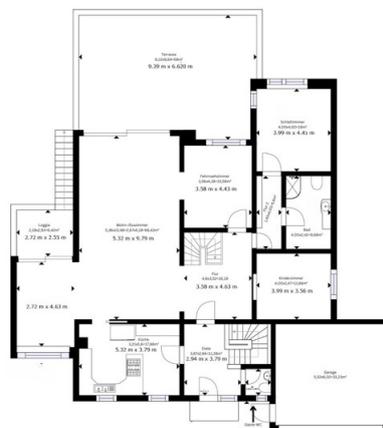
T.: 0681 - 92 79 814 0

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

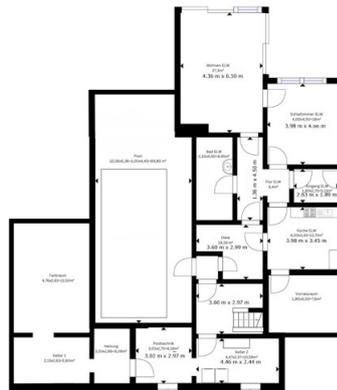
CODICE OGGETTO: 23089077 - 66129 Saarbrücken / Bübingen

# Planimetrie

Erdgeschoss  
Gesamtfläche  
ca. 212,03m<sup>2</sup>



Gartenebene  
Gesamtfläche  
ca. 223,74 m<sup>2</sup>



## Dachgeschoss

Gesamtfläche ca. 169,78 m<sup>2</sup>



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 23089077 - 66129 Saarbrücken / Bübingen**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein geräumiges Einfamilienhaus aus dem Jahr 1973 mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt ca. 565 m<sup>2</sup>. Die großzügige Fläche eignet sich bestens für eine große Familie. Die Einliegerwohnung mit über 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist auch für eine Praxis oder ein Büro geeignet. Es bedeutet, unter einem Dach zu wohnen und zu arbeiten! Der innenliegende Poolraum, der als Nutzfläche ausgewiesen ist, bietet Raum für den privaten Bedarf an Wellness, könnte aber auch als Wohnfläche umgewandelt und in dem Einliegerbereich integriert werden. Dadurch würde sich die Fläche auf dieser Ebene gefühlt verdoppeln. Das Grundstück erstreckt sich über ca. 1.136 m<sup>2</sup> und bietet somit ausreichend Platz für verschiedenste Aktivitäten im Freien. Das Haus verfügt über insgesamt neun Zimmer, darunter bis zu sieben Schlafzimmer und vier Badezimmer. Die optimale Raumverteilung ermöglicht es einer Familie, hier bequem zu leben. Die Wohnfläche bietet großzügige Rückzugsorte für jeden Bewohner. Dank der barrierefreien Gestaltung des Erdgeschosses ist das Haus auch für Menschen mit eingeschränkter Mobilität bestens geeignet. Wenn Sie die Poolhalle als solches erhalten, gewinnen Sie einen Raum für entspannende Stunden und Badespaß auch in den kalten Jahreszeiten. Die Pooltechnik wurde in den letzten 10 Jahren erneuert. Für die Unterbringung der Fahrzeuge sorgt eine Doppelgarage. Die Immobilie besticht durch ihre optimale Südwestlage und bietet damit einen atemberaubenden Panoramablick. Durch die nicht einsehbare Lage ist Privatsphäre garantiert. Die Immobilie wartet nur darauf, von Ihnen entdeckt zu werden. Zögern Sie nicht, vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot überzeugen.

**CODICE OGGETTO: 23089077 - 66129 Saarbrücken / Bübingen**

## Dettagli dei servizi

Das Anwesen verfügt über einen Hauptwohnbereich mit ca. über 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Einliegerwohnung besitzt eine reine Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Der Pool- und Wellnessbereich umfasst ca. weitere 100 m<sup>2</sup>.

Die Nutzfläche (Doppelgarage im Haus und Keller) haben weitere großzügige Flächen.

Die Terrasse und die beiden Loggien, sind nicht in den Wohnflächen einkalkuliert, diese haben eine Fläche von weiteren ca. 80 m<sup>2</sup>.

Sie können ein diskretes und dennoch repräsentatives Anwesen erwerben, das als Neubau mit dieser gesamten Wohn- und Nutzfläche ein Vielfaches an Investitionen erfordern würde. Zudem ist Ihnen die atemberaubende Panoramelage garantiert.

**CODICE OGGETTO: 23089077 - 66129 Saarbrücken / Bübingen**

## Tutto sulla posizione

Das Anwesen befindet sich in einer Sackgasse auf dem Bübinger Berg, einer der bevorzugten und besten Lagen in unmittelbarer und ruhigen Nähe der Landeshauptstadt. Von dieser guten Lage aus sind es nur wenige Fahrminuten bis in die Innenstadt. Ob mit dem Auto oder mit der nahe gelegenen Saarbahn. Mehrere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind mit kurzen Wegen erreichbar (z.B. Globus - 8 Fahrminuten) und Edeka, Apotheke, Ärzte im alten Dorfkern ca. 1 km. Alle Schulformen sind vorhanden, die Auswahl reicht von Kindertagesstätten und Grundschule in wenigen Gehminuten bis zu den verschiedenen Gymnasien und dem Deutsch-Französischen Gymnasium, der HTW, der HBK, der Hochschule für Musik und der Universität des Saarlandes. Durch die direkte Anbindung an die Saarbahn-Haltestelle (900 Meter) können Sie auch bequem mit der Saarbahn in die Innenstadt fahren. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 400 Metern. 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 sorgen neben der hervorragenden Autobahnanbindung für die nötige Infrastruktur. Beste Lage mit bester Anbindung!

**CODICE OGGETTO: 23089077 - 66129 Saarbrücken / Bübingen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.11.2033. Endenergieverbrauch beträgt 61.08 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

**CODICE OGGETTO: 23089077 - 66129 Saarbrücken / Bübingen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)