

Saarbrücken / Gersweiler

# Stilvolles Einfamilienhaus mit Raum für Ihre Träume

CODICE OGGETTO: 24089211



PREZZO D'ACQUISTO: 265.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 147,5 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 412 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24089211 - 66128 Saarbrücken / Gersweiler

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

CODICE OGGETTO: 24089211 - 66128 Saarbrücken / Gersweiler

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24089211
Superficie netta	ca. 147,5 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	4.5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1980
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	265.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 73 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 24089211 - 66128 Saarbrücken / Gersweiler

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	27.04.2024
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	202.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	G

CODICE OGGETTO: 24089211 - 66128 Saarbrücken / Gersweiler

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24089211 - 66128 Saarbrücken / Gersweiler

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24089211 - 66128 Saarbrücken / Gersweiler

## La proprietà



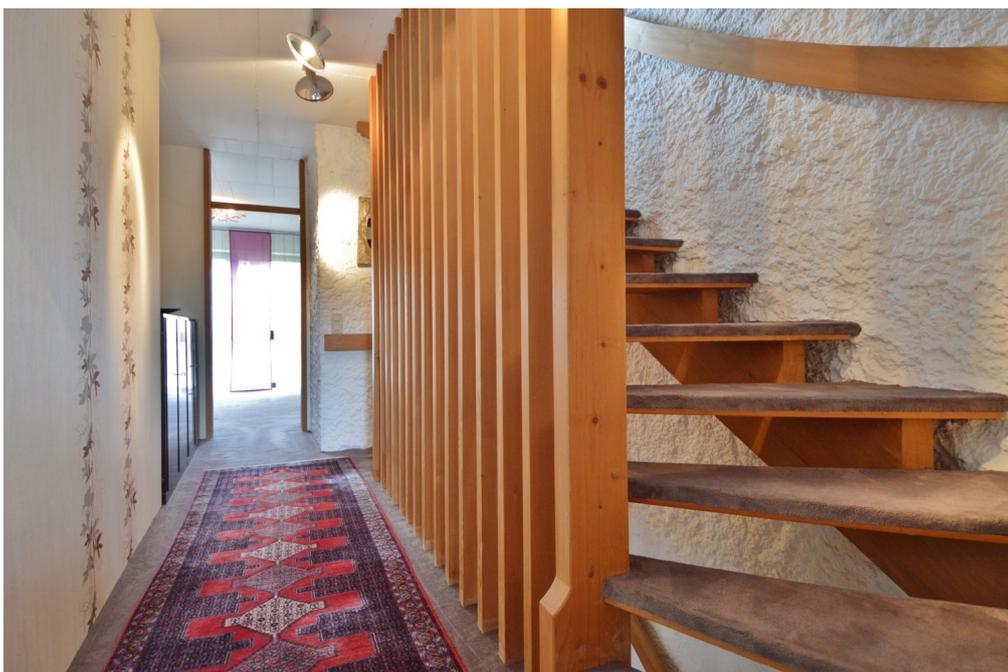
CODICE OGGETTO: 24089211 - 66128 Saarbrücken / Gersweiler

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24089211 - 66128 Saarbrücken / Gersweiler

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24089211 - 66128 Saarbrücken / Gersweiler

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24089211 - 66128 Saarbrücken / Gersweiler

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24089211 - 66128 Saarbrücken / Gersweiler

## La proprietà



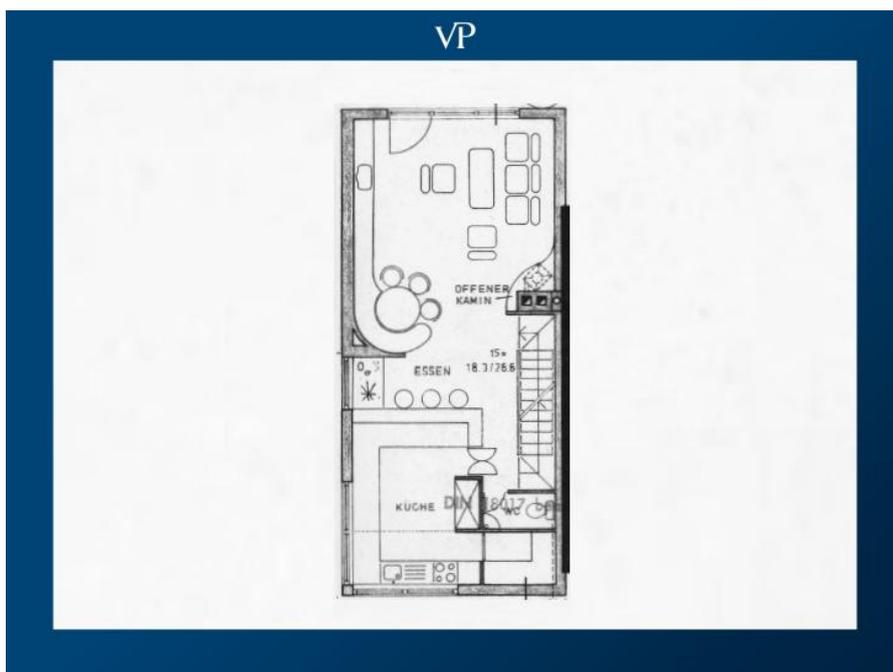
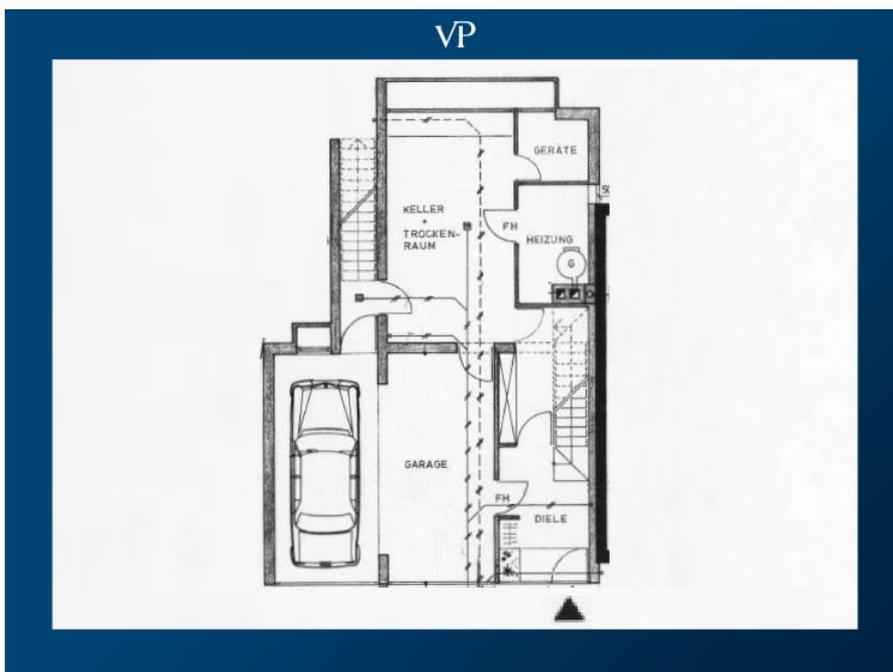
CODICE OGGETTO: 24089211 - 66128 Saarbrücken / Gersweiler

## La proprietà



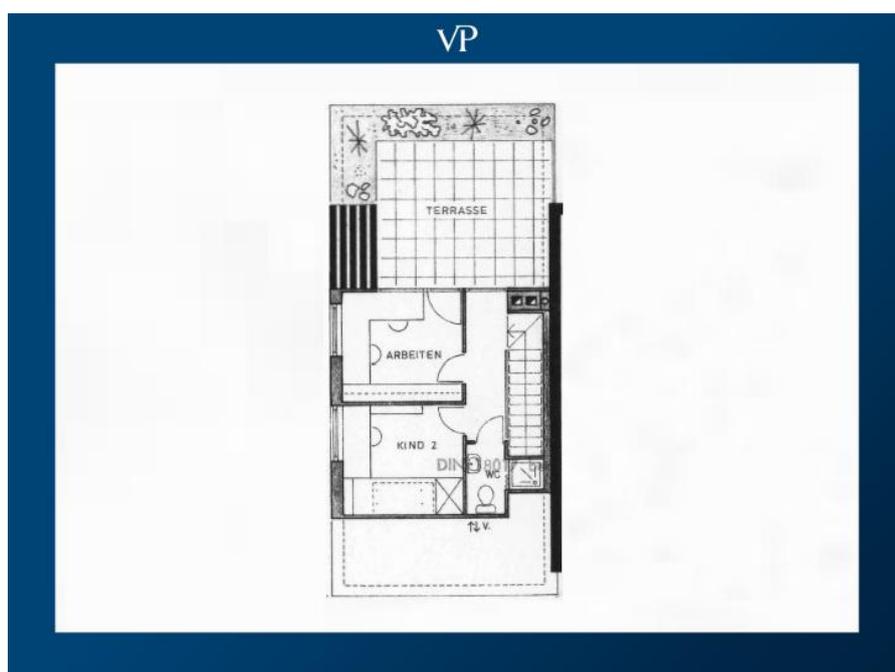
CODICE OGGETTO: 24089211 - 66128 Saarbrücken / Gersweiler

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24089211 - 66128 Saarbrücken / Gersweiler

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24089211 - 66128 Saarbrücken / Gersweiler

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)681 - 92 79 814 0

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

**CODICE OGGETTO: 24089211 - 66128 Saarbrücken / Gersweiler**

## Una prima impressione

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in diesem einseitig angebauten Einfamilienhaus, das schon bald Ihr Eigen sein könnte. Genießen Sie das Leben in einer sonnigen Lage mit der Stadt in greifbarer Nähe! Inmitten einer freundlichen Nachbarschaft steht dieses einzigartige Einfamilienhaus, das 1980 in solider Massivbauweise errichtet wurde. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 220,75 m<sup>2</sup> nicht nur ein elegantes Wohnambiente, sondern auch vielfältige kreative Entfaltungsmöglichkeiten. Die exklusive Ausstattung des Hauses umfasst eine moderne offene Küche, die zeitlosen Charme ausstrahlt, einen gemütlichen Kamin im Wohn- und Essbereich, zwei weitläufige Terrassen mit West-Lage für entspannte Stunden im Freien sowie zwei innenliegende Garagen, die Komfort und Sicherheit bieten. Die Substanz des Gebäudes ist Bestens. Nähere Informationen geben wir Ihnen gerne auf Anfrage. \*\*\* Nutzen Sie die außergewöhnliche Gelegenheit, nicht nur ein neues Zuhause zu finden, sondern auch eine wertvolle Investition zu tätigen: Die angrenzende Doppelhaushälfte steht ebenfalls zum Verkauf und eröffnet die seltene Chance, in eine attraktive Immobilie zu investieren. Dies bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihr Portfolio zu diversifizieren und in die Zukunft Ihrer Familie zu investieren.

**CODICE OGGETTO: 24089211 - 66128 Saarbrücken / Gersweiler**

## Dettagli dei servizi

### Untergeschoss:

Der Haupteingang des Hauses führt Sie durch das Untergeschoss, das auch über die bequem erreichbaren, innenliegenden Garagen zugänglich ist. Hier finden Sie eine einladende Diele, einen großzügigen Kellerraum bzw. Mehrzweckraum, einen funktionalen Technikraum und einen weiteren kleinen zusätzlichen Raum, die zusammen eine Nutzfläche von ca. 73,25 m<sup>2</sup> bieten.

Über die stilvolle, freitragende Treppe erreichen Sie die oberen Etagen des Hauses.

### Erdgeschoss:

Das Erdgeschoss besticht durch seine offene, zeitlose Küche, die in ein großzügiges Wohn- und Esszimmer übergeht. Ein Gäste-WC und die ebenerdige Terrasse, die Sie in den Garten führt, runden diesen Bereich ab. Die bodentiefen Fenster im Wohnzimmer eröffnen Ihnen einen herrlichen Blick auf den sonnigen Garten. Die ca. 11,40 m<sup>2</sup> große Terrasse und der liebevoll angelegte Garten bieten eine idyllische Rückzugsoase.

### Obergeschoss:

Im Obergeschoss erwartet Sie ein großzügiges, lichtdurchflutetes Elternschlafzimmer mit eigener Ankleide und Badezimmer. Ein Kinderzimmer und ein weiteres Zimmer stehen Ihnen hier ebenfalls zur Verfügung und können bei Bedarf auch verbunden werden.

### Dachgeschoss:

Eine Etage höher bieten zwei zusätzliche Zimmer, die ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können sowie ein weiteres Badezimmer zusätzlichen Wohnraum. Weiterhin verstärkt eine ca. 23,92 m<sup>2</sup> große Terrasse den Wohnkomfort. Abgerundet wird dies durch einen ausgebauten Spitzboden, der Ihnen zusätzlichen Stauraum und Nutzfläche bietet.

**CODICE OGGETTO: 24089211 - 66128 Saarbrücken / Gersweiler**

## Tutto sulla posizione

Gersweiler, ist ein beliebter Stadtteil von Saarbrücken, der sich durch seine ruhige Lage und die gute Anbindung an die Innenstadt auszeichnet. Hier finden Sie eine gut ausgebaute Infrastruktur mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeiteinrichtungen. Kindergärten, Schulen, Ärzte und weitere Institutionen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Die Immobilie ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Auch mit dem Auto ist die Innenstadt in wenigen Minuten (10 Minuten) schnell zu erreichen. Insgesamt ist Gersweiler ein attraktiver Wohnstandort für Familien und Ruhesuchende, die Wert auf eine gute Anbindung an die Stadt legen. Im Herzen der Metropolregion Saar-Lor-Lux gelegen, bieten sich kurze Wege nach Luxemburg, Metz, Paris, Straßburg oder Frankfurt. Der Saarbrücker Hauptbahnhof sowie die internationalen Flughäfen Saarbrücken und Luxemburg sorgen neben der hervorragenden Autobahnanbindung für die nötige Infrastruktur.

**CODICE OGGETTO: 24089211 - 66128 Saarbrücken / Gersweiler**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.4.2024. Endenergieverbrauch beträgt 202.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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.

**CODICE OGGETTO: 24089211 - 66128 Saarbrücken / Gersweiler**

## 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)