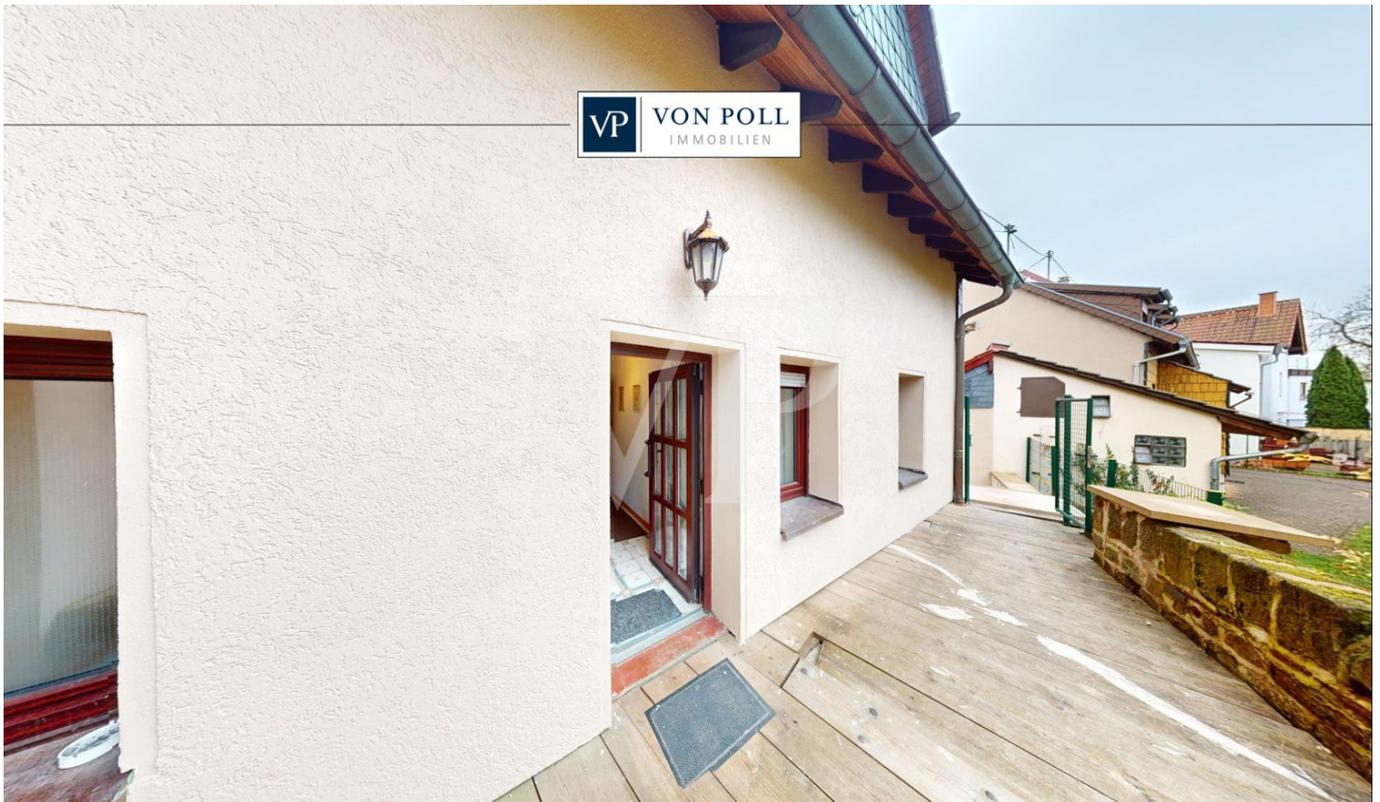


Saarbrücken

# Schöne Alternative zur Eigentumswohnung! Historisches Haus in Güdingen.

**CODICE OGGETTO: 25089005**



**PREZZO D'ACQUISTO: 345.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 190 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25089005 - 66130 Saarbrücken**

- 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: 25089005 - 66130 Saarbrücken**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25089005               |
| Superficie netta    | ca. 120 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde            |
| Vani                | 5                      |
| Camere da letto     | 3                      |
| Bagni               | 2                      |
| Anno di costruzione | 2000                   |
| Garage/Posto auto   | 3 x superficie libera  |

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto                 | 345.000 EUR   |
| Casa                              | Porzioni di bifamiliari   |
| Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 2000  |
| Stato dell'immobile               | Curato  |
| Tipologia costruttiva             | massiccio   |
| Superficie lorda                  | ca. 15 m <sup>2</sup>   |
| Caratteristiche                   | Terrazza, Cucina componibile  |

CODICE OGGETTO: 25089005 - 66130 Saarbrücken

## Dati energetici

|   |               |   |                             |
|---|---------------|---|-----------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica         |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 137.80 kWh/m <sup>2</sup> a |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 02.12.2034    | Classe di efficienza energetica                       | E                           |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2000                        |

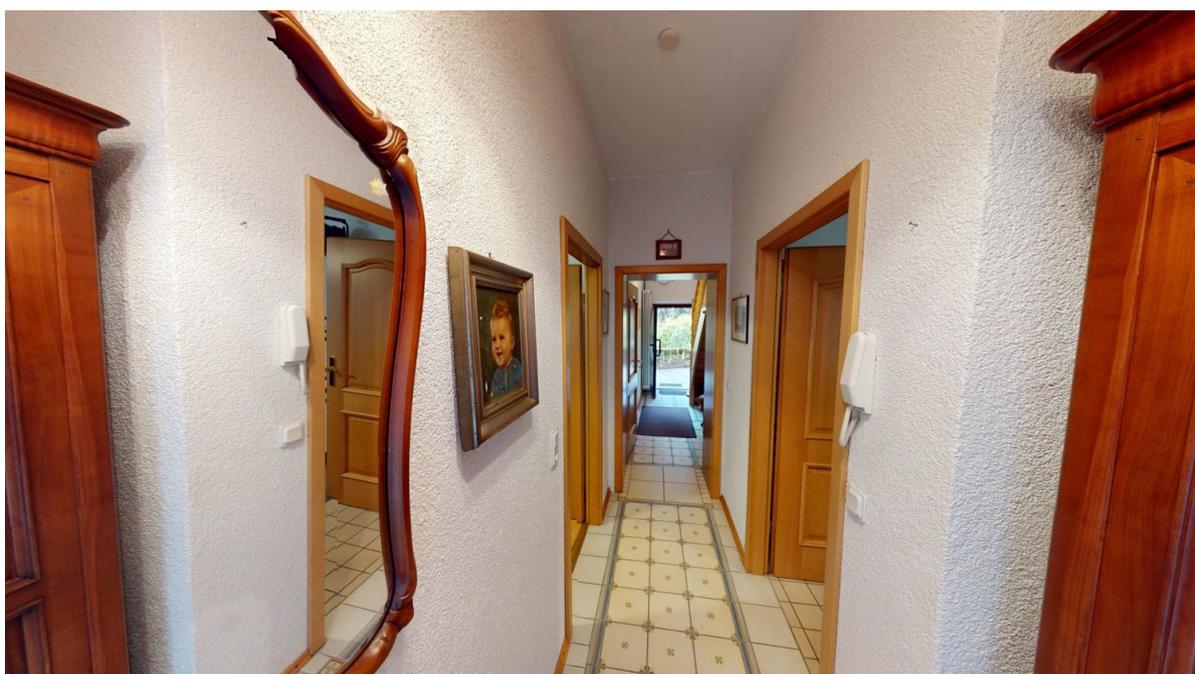
CODICE OGGETTO: 25089005 - 66130 Saarbrücken

## La proprietà



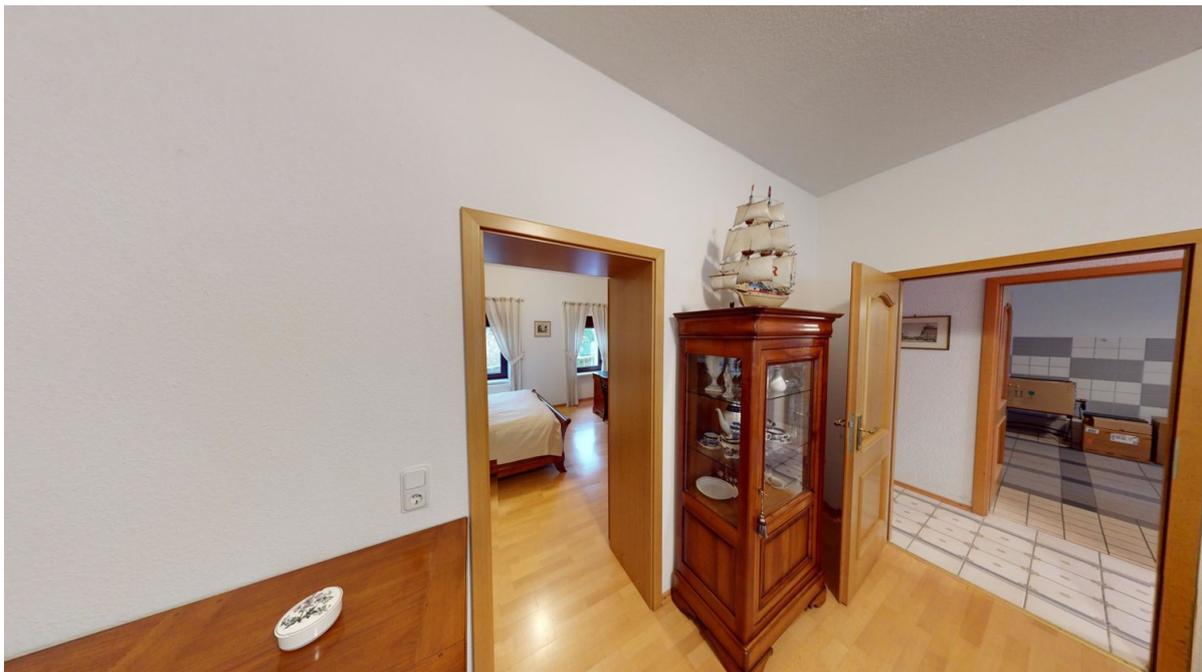
CODICE OGGETTO: 25089005 - 66130 Saarbrücken

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25089005 - 66130 Saarbrücken

## La proprietà



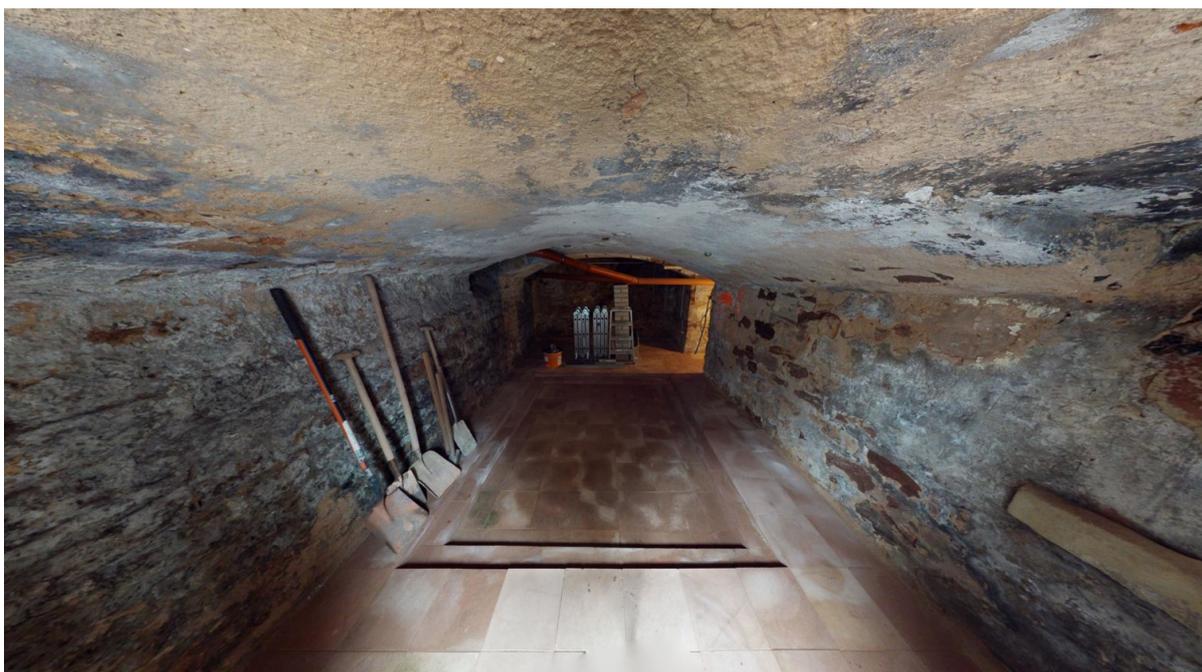
CODICE OGGETTO: 25089005 - 66130 Saarbrücken

## La proprietà



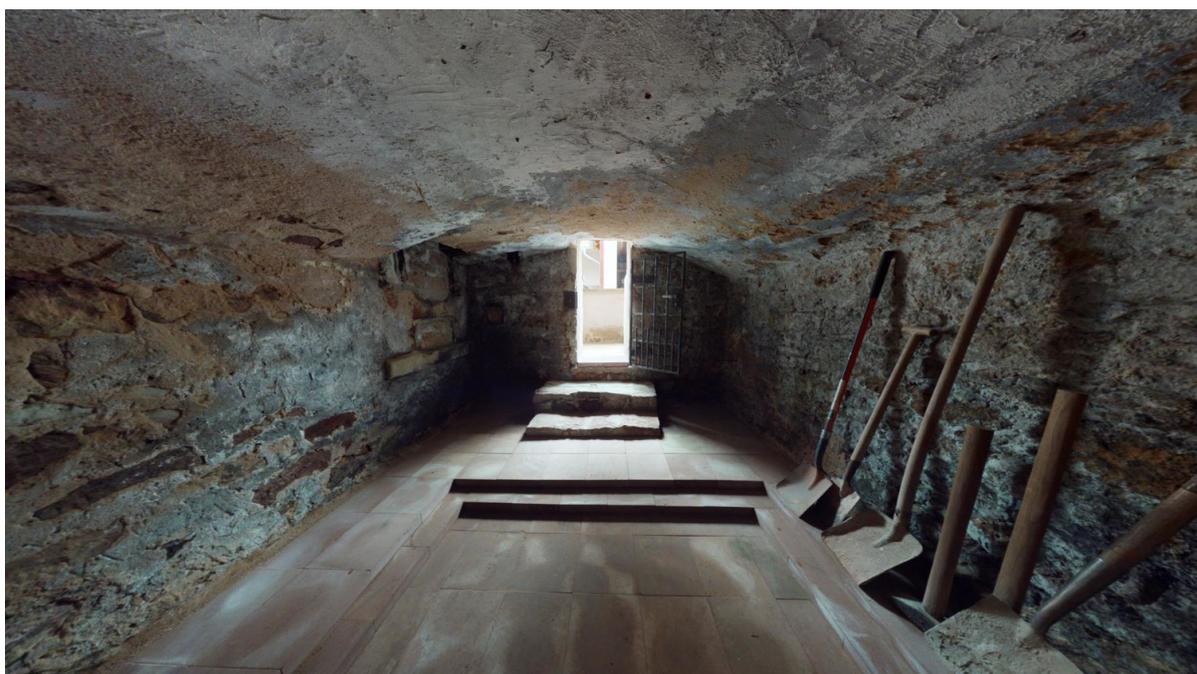
CODICE OGGETTO: 25089005 - 66130 Saarbrücken

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25089005 - 66130 Saarbrücken

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25089005 - 66130 Saarbrücken

## 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: 25089005 - 66130 Saarbrücken**

## Una prima impressione

Die im Jahr 2000 sanierte Doppelhaushälfte mit historischer Grundlage und einer Wohnqualität mit zeitgemäßen Linien, befindet sich in Gündingen, unterhalb des Gündinger-Berges. Mit einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 190 m<sup>2</sup> bietet das Objekt ausreichend Platz für eine Familie. Besonders positiv fällt der Blick ins Grüne auf, der trotz des fehlenden Gartens eine natürliche Ruhe ausstrahlt. Die große Terrasse hinter dem Haus bietet reichlich Gelegenheit, den Anblick zu genießen. Ein besonderer Anziehungspunkt des Hauses ist der über 300 bis 350 Jahre alte Gewölbekeller (geschätztes Baujahr zwischen 1650 und 1750). Dieser ist in einem sehr guten Zustand und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Zudem ist der Brunnen aus dem Herstellungsjahr des ursprünglichen Gebäudes erhalten und wurde mit handgeschlagenen Brunnensteinen aus Sandstein neu ausgekleidet. Sollte diese besondere Kombination aus Historie und Gegenwart Ihr Interesse geweckt haben, zögern Sie nicht, weitere Informationen anzufordern oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Das Haus ist die Alternative zur großen Eigentumswohnung!

**CODICE OGGETTO: 25089005 - 66130 Saarbrücken**

## Dettagli dei servizi

Das Haus wurde zwischen 1999 und 2000 grundlegend saniert und modernisiert. Der Abriss erfolgte bis auf die rohen Außenwände im Erdgeschoss, danach erfolgte die Aufstockung und der Innenausbau. Alle technischen Installationen, Leitungen, einschließlich Dach, Fenster und Innenausbau sind aus dem Jahr 2000.

Das Erdgeschoss erstreckt sich über ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche und beherbergt den Wohn- und Essbereich, Küche und ein Bad. Aufgrund der Raumaufteilung bietet sich hier Potential zur Schaffung einer eigenen Wohnambiente. Das Obergeschoss verfügt über etwa 63 m<sup>2</sup> und umfasst drei Räume, sowie ein weiteres Badezimmer. Eine Treppe führt in das ausgebaute Dachgeschoss, das mit weiteren ca. 9 m<sup>2</sup> zusätzlichen Raum für ein Büro oder ein Spielzimmer bietet.

Die Gasheizung befindet sich in einem separaten Raum im oberen Dachgeschoss und muss erneuert werden.

Insgesamt verfügt die Immobilie über 5 Zimmer, davon 3 bis 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, was flexible Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Die Parkmöglichkeiten sind hervorragend, mit 3 Außenstellplätzen, sowie zusätzlichem Platz für ein Motorrad und Fahrräder, organisiert.

**CODICE OGGETTO: 25089005 - 66130 Saarbrücken**

## Tutto sulla posizione

Am Fuß des Gündinger-Berg befindet sich das Haus in verkehrsgünstiger Lage mit besten Verkehrsanbindungen zur Landeshauptstadt, die Sie in wenigen Minuten erreichen. Im Herzen der Metropolregion Saar-Lor-Lux gelegen, bietet Saarbrücken kurze Wege nach Luxemburg, 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 diese Metropolregion wie keine zweite. 9 von MICHELIN ausgezeichnete Sterneköche sind im Saarland und seinen Nachbarregionen beheimatet.

**CODICE OGGETTO: 25089005 - 66130 Saarbrücken**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 137.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. 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.

**CODICE OGGETTO: 25089005 - 66130 Saarbrücken**

## 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)