

Saarbrücken

# 4-Zimmerwohnung am Rodenhof

Número da propriedade: 24089040



PREÇO DE COMPRA: 188.000 EUR • ÁREA: ca. 105,41 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 24089040 - 66113 Saarbrücken

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24089040 - 66113 Saarbrücken

## Numa vista geral

Número da propriedade	24089040	Preço de compra	188.000 EUR
Área	ca. 105,41 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	4	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Área útil	ca. 5 m <sup>2</sup>
Quartos	3	Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	1		
Ano de construção	1971		

Número da propriedade: 24089040 - 66113 Saarbrücken

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Óleo	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	03.02.2029	Consumo final de energia	106.00 kWh/m²a
		Classificação energética	D
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1971

Número da propriedade: 24089040 - 66113 Saarbrücken

## Uma primeira impressão

Diese gepflegte 4-Zimmer-Wohnung am begehrten Rodenhof bietet mit ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein ideales Zuhause für Familien, Paare oder alle, die großzügiges Wohnen in attraktiver Lage schätzen. Die Wohnung überzeugt durch einen optimal durchdachten Grundriss mit drei Schlafzimmern (flexibel nutzbar als Büro, Homeoffice, Ankleide- oder Gästezimmer), einem großzügigen Wohn- und Essbereich, einem Badezimmer sowie einem separaten Gäste-WC. Ein Highlight ist der Balkon, von dem aus Sie einen herrlichen Blick ins Grüne genießen können – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Dank großer Fensterflächen wirkt die Wohnung hell und einladend, während die gut geschnittenen Räume vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Die Lage am Rodenhof punktet mit einer hervorragenden Infrastruktur, kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten und öffentlichen Verkehrsmitteln sowie einer angenehmen Wohnatmosphäre. Überzeugen Sie sich selbst von dieser charmanten Wohnung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Número da propriedade: 24089040 - 66113 Saarbrücken

## Detalhes do equipamento

### Ausstattung & Highlights:

- 4 Zimmer, darunter 3 geräumige Schlafzimmer, flexibel nutzbar als Büro, Homeoffice, Ankleide- oder Gästezimmer
- Heller Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon mit Grünblick
- Wände in hellen Farbtönen für eine freundliche Atmosphäre
- Laminatboden in der gesamten Wohnung
- Renovierungsbedarf: Elektrik sollte aktualisiert und Heizkörper ausgetauscht werden;
- Badezimmer - gestalten Sie es nach Ihren Wünschen
- Separates Gäste-WC für zusätzlichen Komfort
- Praktische Abstellkammer für mehr Stauraum
- Ruhige Wohnlage – ideal zum Entspannen
- Optional: Überbreite, geflieste Garage für PKW und Fahrräder kann zusätzlich erworben werden

Diese Wohnung bietet viel Potenzial für individuelle Gestaltung und ein angenehmes Wohngefühl. Lassen Sie sich von der Lage und den Möglichkeiten überzeugen!

Número da propriedade: 24089040 - 66113 Saarbrücken

## Tudo sobre a localização

Die Wohnung befindet sich in bevorzugter Wohnlage vom Rodenhof. Es ist an dieser Stelle eine sehr gefragte Lage der Landeshauptstadt und in wenigen Fußminuten gelangen Sie über das moderne Eurobahnhof- Gelände in die Fußgängerzone 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 PERSPECTIVES,, welches das einzige deutsch-französische Kulturfestival, das sich gleichermaßen deutsch - wie auch französischsprachiger Bühnenkunst widmet. 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 reichhaltiges Programmangebot verfügt. Die Liste wäre hier zu lang, um alle verlockenden 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. Sehr bevorzugte Wohnlage mit bester Anbindung!

Número da propriedade: 24089040 - 66113 Saarbrücken

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.2.2029. Endenergieverbrauch beträgt 106.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.



Número da propriedade: 24089040 - 66113 Saarbrücken

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)