

Saarbrücken

# Rendite im Zentrum von Saarbrücken

Número da propriedade: 25089003



PREÇO DE COMPRA: 995.000 EUR • ÁREA: ca. 412,34 m<sup>2</sup> • ÁREA DO TERRENO: 253 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25089003 - 66117 Saarbrücken

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25089003 - 66117 Saarbrücken

## Numa vista geral

|                       |                           |  |   |
|-----------------------|---------------------------|--|---|
| Número da propriedade | 25089003                  | Preço de compra  | 995.000 EUR   |
| Área                  | ca. 412,34 m <sup>2</sup> | Edifícios de apartamentos e propriedades para investimento | Moradia multifamiliar   |
| Ano de construção     | 1955                      | Comissão para arrendatários                                | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
|                       |                           | Modernização / Reciclagem                                  | 2012  |
|                       |                           | Tipo de construção   | Sólido  |
|                       |                           | Área arrendáve   | ca. 412 m <sup>2</sup>  |
|                       |                           | Móveis   | Varanda   |

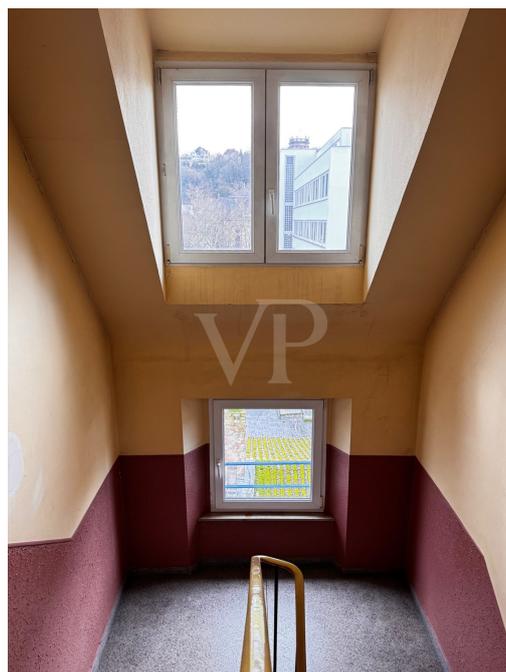
Número da propriedade: 25089003 - 66117 Saarbrücken

## Dados energéticos

|                                   |                  |  |                                   |
|-----------------------------------|------------------|--|-----------------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás natural leve | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Certificado Energético válido até | 21.05.2034       | Consumo final de energia                                 | 66.50 kWh/m <sup>2</sup> a        |
| Aquecimento                       | Gás              | Classificação energética                                 | B                                 |
|                                   |                  | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1955                              |

Número da propriedade: 25089003 - 66117 Saarbrücken

## O imóvel



Número da propriedade: 25089003 - 66117 Saarbrücken

## O imóvel



Número da propriedade: 25089003 - 66117 Saarbrücken

## O imóvel



Número da propriedade: 25089003 - 66117 Saarbrücken

## O imóvel



Número da propriedade: 25089003 - 66117 Saarbrücken

## O imóvel



Número da propriedade: 25089003 - 66117 Saarbrücken

## O imóvel



Número da propriedade: 25089003 - 66117 Saarbrücken

## O imóvel



Número da propriedade: 25089003 - 66117 Saarbrücken

## O imóvel



Número da propriedade: 25089003 - 66117 Saarbrücken

## O imóvel



Número da propriedade: 25089003 - 66117 Saarbrücken

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

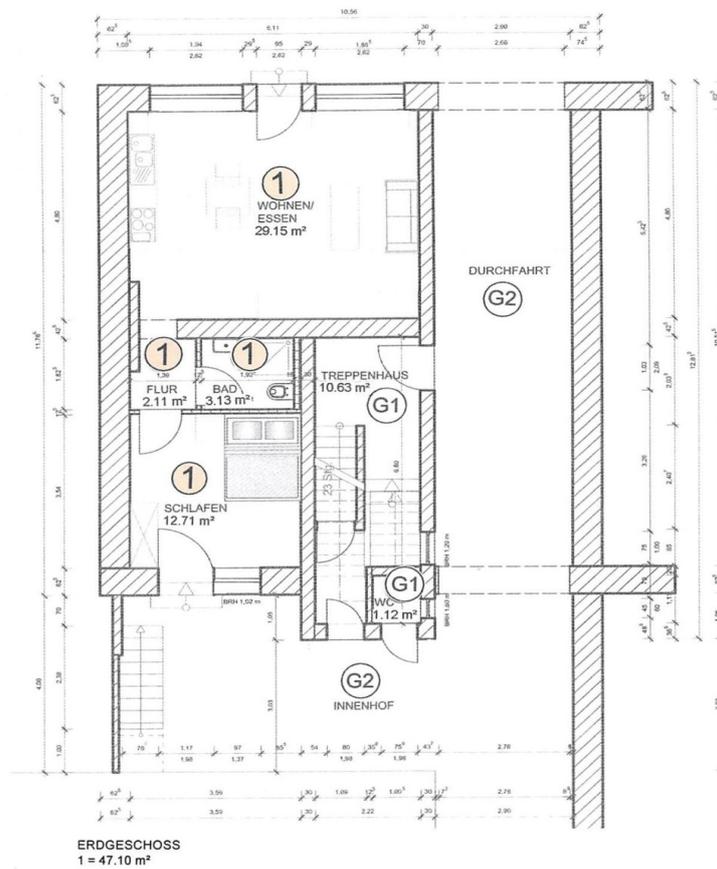
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

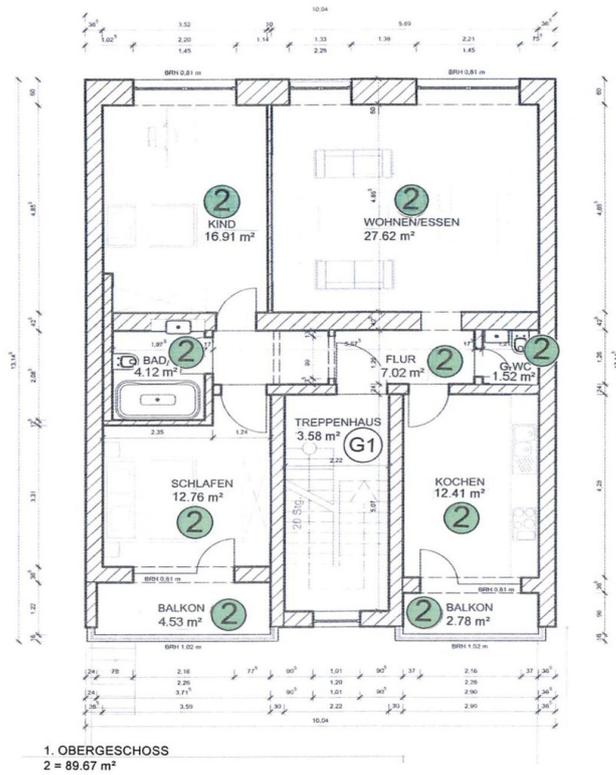
T.: 0681 - 92 79 814 0

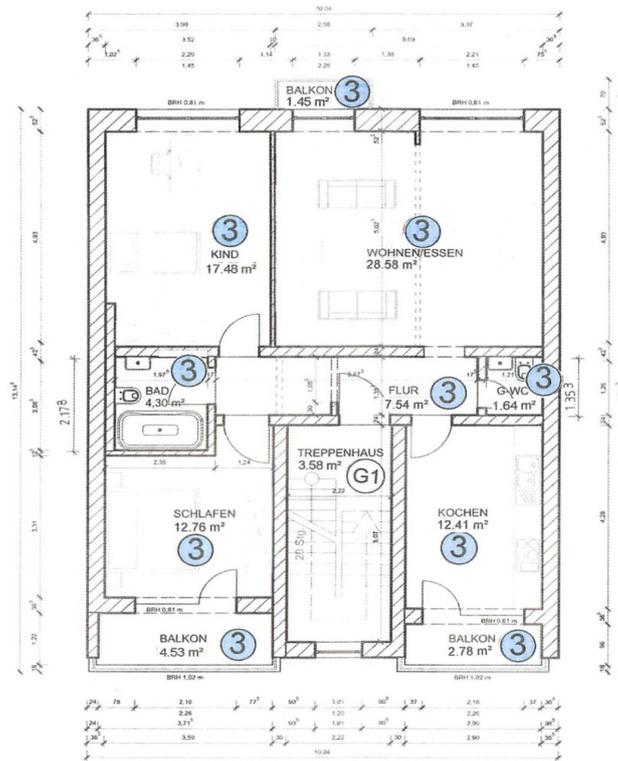
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número da propriedade: 25089003 - 66117 Saarbrücken

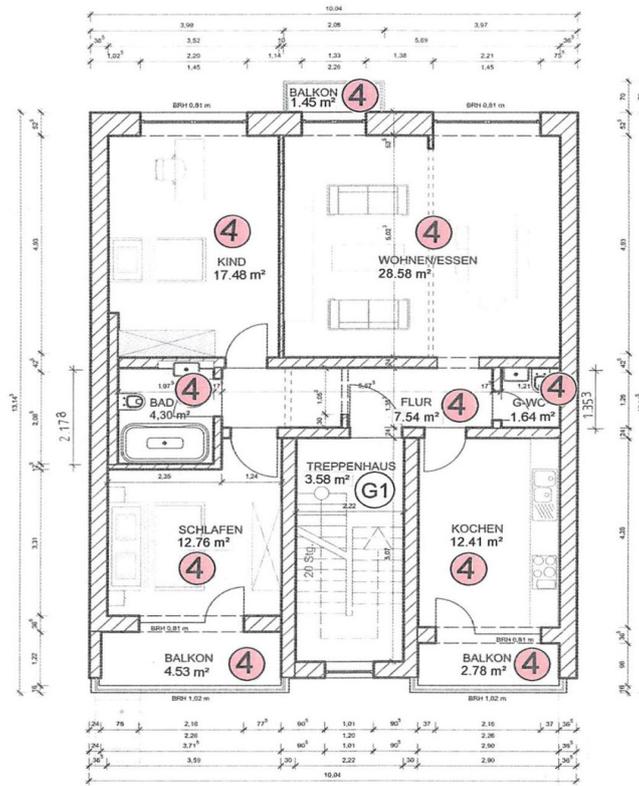
## Plantas dos pisos



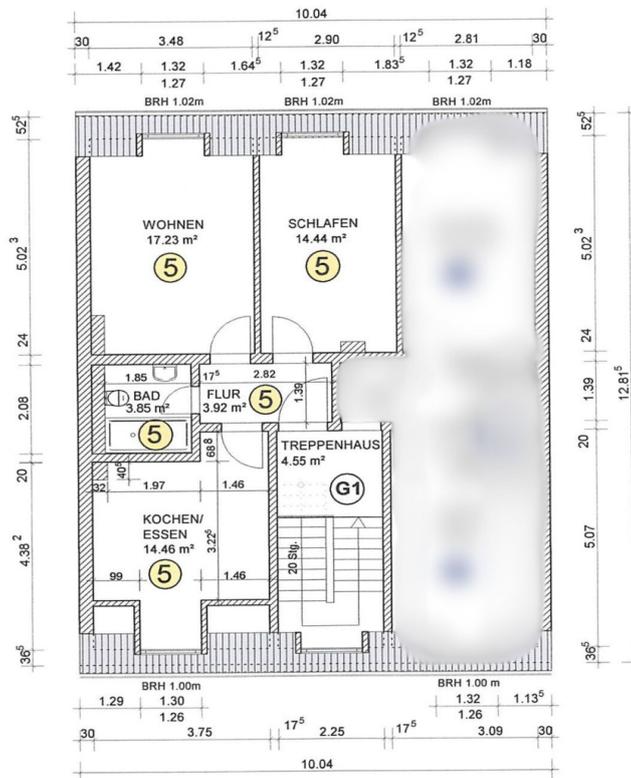




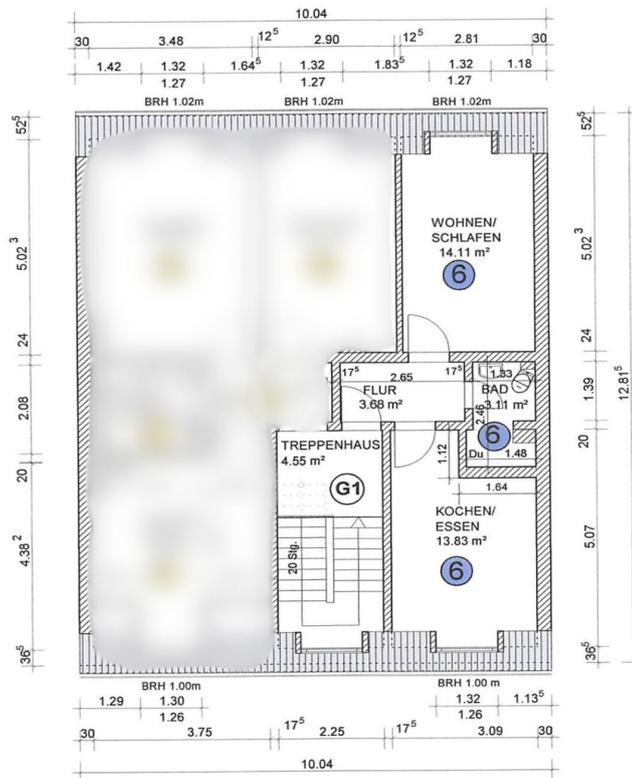
2. OBERGESCHOSS  
3 = 93.47 m²



3. OBERGESCHOSS  
4 = 93.47 m<sup>2</sup>

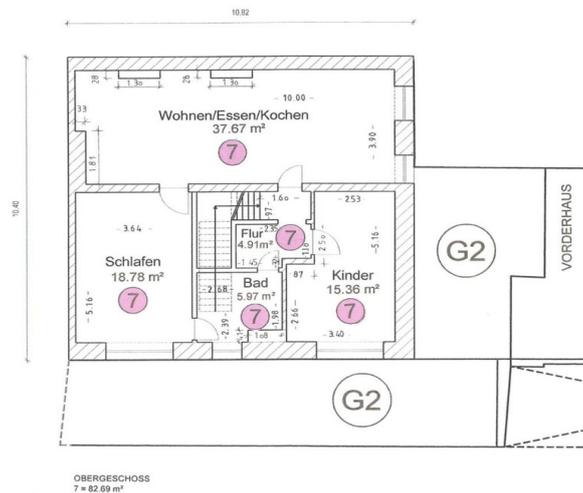
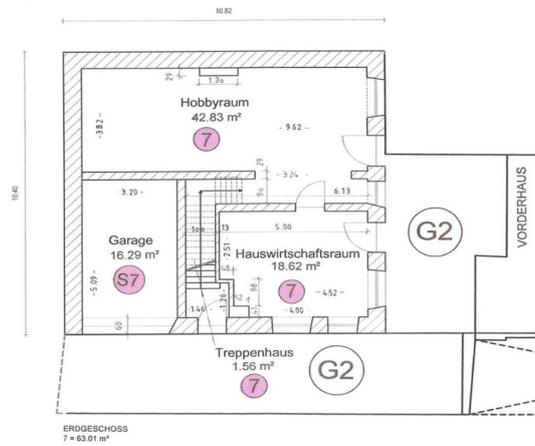


DACHGESCHOSS  
5 = 53.90 m²



DACHGESCHOSS

6 = 34.73 m²



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25089003 - 66117 Saarbrücken**

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein 6-Familienhaus aus dem Baujahr 1955, welches im Jahr 2012 modernisiert wurde. Die gesamte Wohnfläche von ca. 412,34 m<sup>2</sup> verteilt sich auf 6 Wohneinheiten, mit einem Grundstück von etwa 253 m<sup>2</sup>. Diese Immobilie ist ein attraktives Angebot für Investoren, die ein Zinshaus zur Optimierung ihres Portfolios suchen. Die Modernisierungen umfassten sowohl den Austausch der Fenster als auch die Erneuerung der Wohnungen, was die Vermietung des Hauses auf ein attraktives Niveau hebt. Die Immobilie beherbergt 6 Wohneinheiten, die an verschiedenen Mietergruppen vermietet werden. Das Haus verfügt über mehrere Balkone und ein weiteres leerstehendes und sanierungsbedürftiges und leerstehendes Hinterhofgebäude mit einer weiteren Fläche von ca. 145 m<sup>2</sup> Nutzfläche, die auf 2 Etagen verteilt sind. Dieses Gebäude kann entweder so stehen gelassen werden, oder als Lager genutzt werden. Eine Sanierung um die Wohnfläche zu erweitern ist auch umsetzbar, hierfür gibt es im Exposé einen Entwurf. Als Alternative könnte es auch abgerissen werden, um den Innenhof mit Stellplätze umzugestalten. Dieses Renditeanwesen hat noch weitere Einwirkungsmöglichkeiten, was Ihr Investment weiter optimieren kann. Lassen Sie uns darüber sprechen! Das gesamte Anwesen verfügt über eine Teilungserklärung und dies bedeutet, dass alle Wohnungen auch separat verkauft werden können.

Número da propriedade: 25089003 - 66117 Saarbrücken

## Tudo sobre a localização

Die Liegenschaft befindet sich in Alt Saarbrücken im vorderen Teil Hohenzollernstraße und nur wenige Meter zur Einkaufsmeile, Hauptbahnhof, HTW und Handwerkskammer. Dies ist nicht nur ein innerstädtisch zentraler Standort, sondern auch eine sehr gefragte innerstädtische Wohngegend, für Menschen die auf Autos verzichten und kurze Wege zu den wichtigsten innerstädtischen Highlights bevorzugen. Einfach zentral gelegen und mit der besten Infrastruktur einer Innenstadtlage. Alle Schulformen sowie das Deutsch-Französische Gymnasium sind fußläufig erreichbar. Ärzte, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso die wichtigen ÖPNV-Verbindungen, mit besten Anbindungen zur Universität des Saarlandes. In der Landeshauptstadt Saarbrücken und Umgebung finden alljährlich namhafte Events statt, die Groß und Klein ins Saarland strömen lassen, wie zum Beispiel das über die Grenzen bekannte Max-Ophüls-Film-Festival. Hier treffen junge Regisseure und Schauspieler in Saarbrücken zusammen, um ihre neuen Werke zu präsentieren und gemeinsam zu feiern. Ebenso bekannt ist das deutsch-französische Kulturfestival PERSPECTIVES, das sich gleichermaßen deutscher wie auch französischer Bühnenkunst widmet. Weiterhin erleben Sie im Sommer 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 bietet das Staatstheater mit seinen Dependancen ein reichhaltiges Programm vom Schauspiel über Ballett bis zur Oper. Die Liste wäre hier zu lang, um sämtliche reichhaltigen Kulturangebote aufzulisten. In der Landeshauptstadt Saarbrücken und Umgebung finden Sie eine bemerkenswerte Anzahl an Sternerestaurants.

Número da propriedade: 25089003 - 66117 Saarbrücken

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 66.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. 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.

Número da propriedade: 25089003 - 66117 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](mailto:saarbruecken@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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