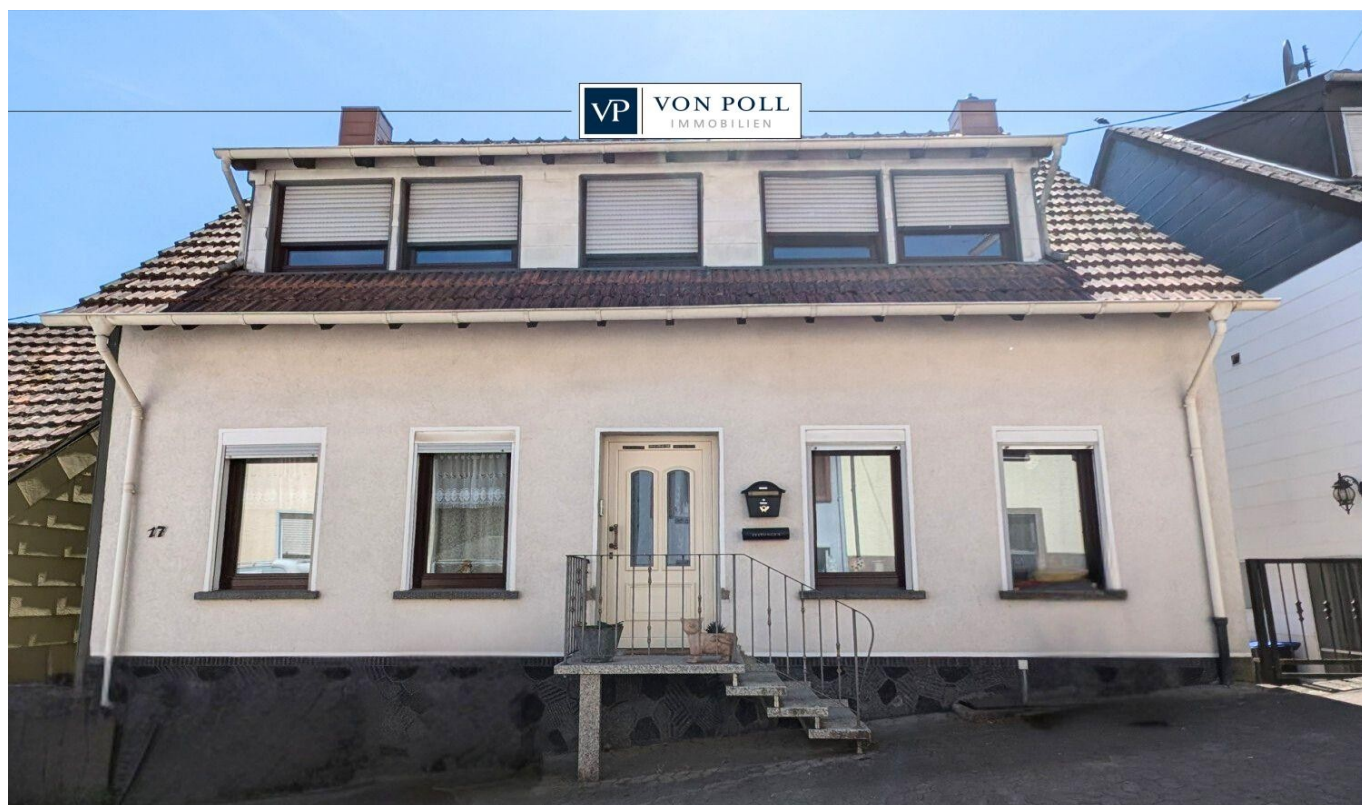


Saarbrücken / Herrensohr

# Ruhig. Stadtnah. Vielseitig. Ein- bis Zweifamilienhaus in Saarbrücken-Herrensohr

Objektnummer: 25089107



KAUFPREIS: 234.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 128 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.276 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25089107 - 66125 Saarbrücken / Herrensohr

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25089107 - 66125 Saarbrücken / Herrensohr

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25089107      |
| Wohnfläche   | ca. 128 m²    |
| Zimmer       | 7             |
| Schlafzimmer | 3             |
| Badezimmer   | 2             |
| Baujahr      | 1953          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 234.000 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 50 m²                                                                 |
| Ausstattung | Terrasse, Balkon                                                          |

Objektnummer: 25089107 - 66125 Saarbrücken / Herrensohr

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 212.89 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 25.06.2035     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befeuerung                 | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1953           |

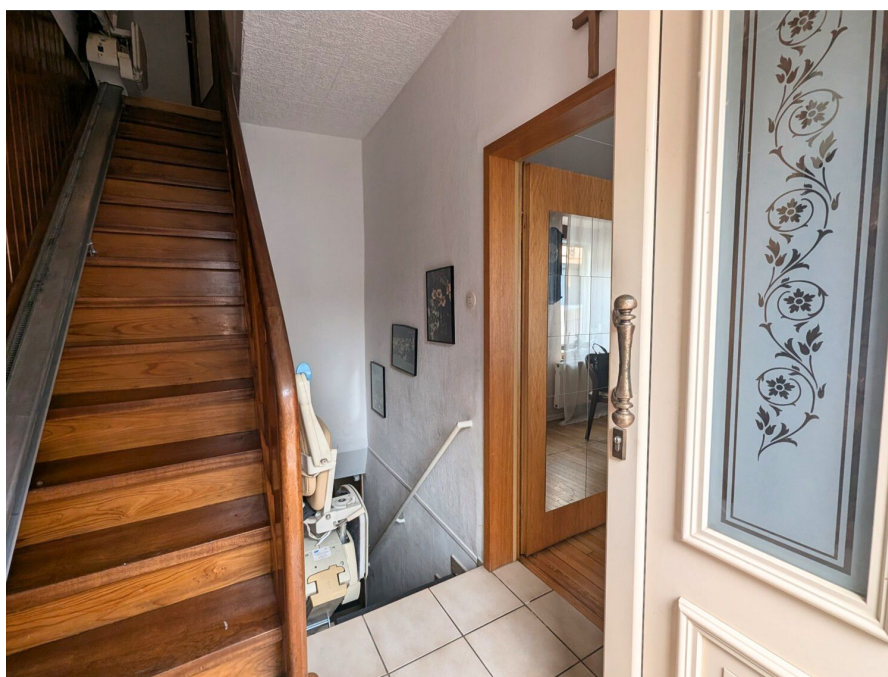
Objektnummer: 25089107 - 66125 Saarbrücken / Herrensohr

## Die Immobilie



Objektnummer: 25089107 - 66125 Saarbrücken / Herrensohr

## Die Immobilie



Objektnummer: 25089107 - 66125 Saarbrücken / Herrensohr

## Die Immobilie



Objektnummer: 25089107 - 66125 Saarbrücken / Herrensohr

## Die Immobilie



Objektnummer: 25089107 - 66125 Saarbrücken / Herrensohr

## Die Immobilie



Objektnummer: 25089107 - 66125 Saarbrücken / Herrensohr

## Die Immobilie



Objektnummer: 25089107 - 66125 Saarbrücken / Herrensohr

## Die Immobilie



Objektnummer: 25089107 - 66125 Saarbrücken / Herrensohr

## Die Immobilie



Objektnummer: 25089107 - 66125 Saarbrücken / Herrensohr

## Die Immobilie



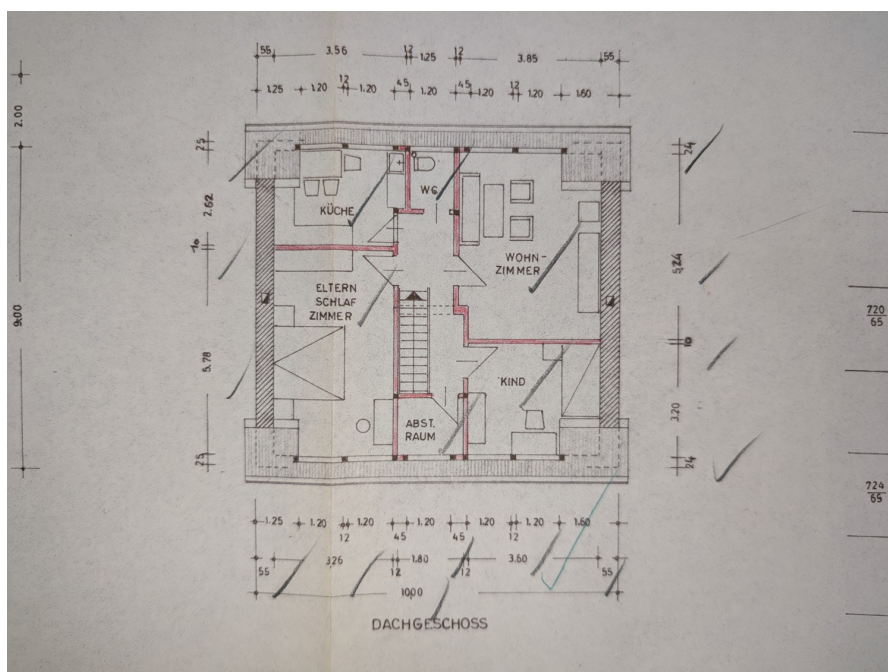
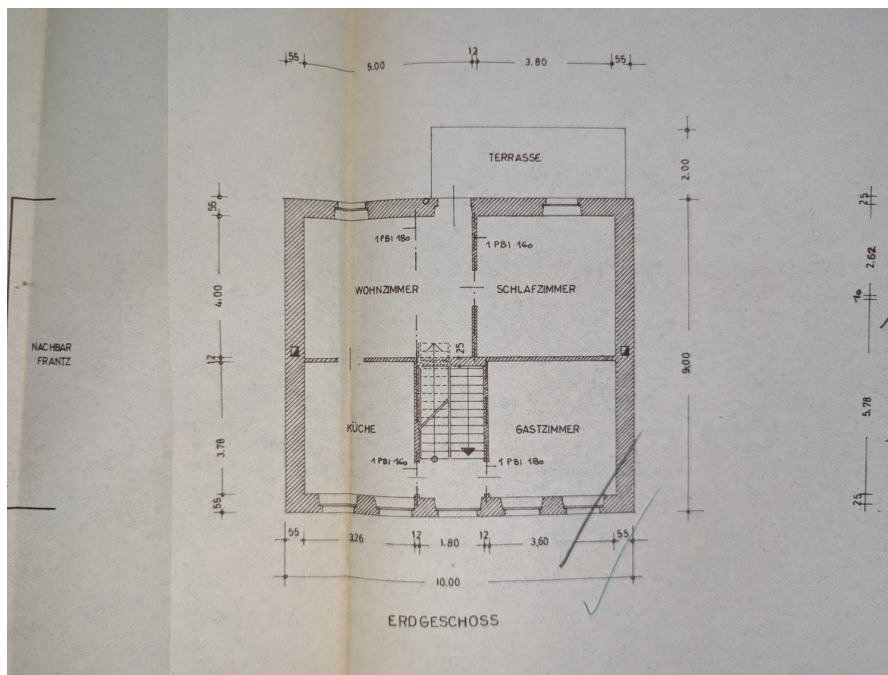
Objektnummer: 25089107 - 66125 Saarbrücken / Herrensohr

## Die Immobilie



Objektnummer: 25089107 - 66125 Saarbrücken / Herrensohr

## Die Immobilie



Objektnummer: 25089107 - 66125 Saarbrücken / Herrensohr

## Die Immobilie

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)

Objektnummer: 25089107 - 66125 Saarbrücken / Herrensohr

## Ein erster Eindruck

Charmantes Ein- bis Zweifamilienhaus in ruhiger Sackgasse – Stadtnah und dennoch idyllisch gelegen

Wer eine ruhige Wohnlage mit ländlichem Flair und zugleich die Nähe zur Stadt sucht, findet hier das perfekte Zuhause. Dieses gepflegte Ein- bis Zweifamilienhaus liegt am Ende einer ruhigen Sackgasse – ideal für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Kapitalanleger.

Das großzügige Raumangebot mit ca. 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeteilt in sechs Zimmern und zwei Bädern eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als geräumiges Zuhause für eine große Familie, als Generationenhaus oder zur teilweisen Vermietung. Die durchdachte Aufteilung erlaubt eine flexible Anpassung an Ihre persönliche Lebenssituation.

Das Haus ist teilunterkellert und bietet dadurch zusätzlichen 50 m<sup>2</sup> Stauraum sowie Platz für Hobbys oder Werkstattbereiche.

Das weitläufige Grundstück mit ca. 1.276 m<sup>2</sup> bietet nicht nur viel Freiraum für Gartenliebhaber und Kinder, sondern auch Potenzial für Erweiterungen oder individuelle Gestaltung.

Ein Haus mit Charakter, in dem sich viele Lebensentwürfe verwirklichen lassen – ruhig gelegen, gut angebunden und mit solider Bausubstanz. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und verwirklichen Sie Ihren Wohntraum!

Objektnummer: 25089107 - 66125 Saarbrücken / Herrensohr

## Ausstattung und Details

Die im Jahr 1953 erbaute und 1972 aufgestockte Immobilie überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, viel Platz und enormes Entwicklungspotenzial. Bereits beim Betreten des Hauses über den zentral gelegenen Dielenbereich im Erdgeschoss wird deutlich, wie flexibel sich dieses Haus nutzen lässt: Von hier aus gelangen Sie sowohl in die Wohnräume des Erdgeschosses, in die obere Wohneinheit im Obergeschoss, als auch in die Nutzräume im Untergeschoss.

Im Erdgeschoss erwarten Sie ein separates Esszimmer sowie ein großzügiges Wohnzimmer, das durch den direkten Zugang zum weitläufigen Balkon besticht. Von hier aus genießen Sie einen herrlichen Blick ins Grüne und auf das weitläufige Grundstück. Darüber hinaus bietet ein weiterer, großzügig geschnittener Raum ausreichend Platz für die Realisierung einer modernen Wohnküche mit integriertem Essbereich – ideal für gesellige Stunden im Kreis der Familie. Ein weiteres Zimmer, das derzeit als Schlafzimmer mit angeschlossenem Toilettenbereich genutzt wird, rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Die großen Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Über eine charmante Holzterrasse erreichen Sie das Obergeschoss, das als eigenständige Wohneinheit genutzt werden kann. Hier erwarten Sie drei gut geschnittene Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer sowie ein praktischer Abstellraum. Auch diese Etage bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Eine weitere Holzterrasse führt Sie ins ausgebauten Dachgeschoss, das zusätzlichen Wohn- oder Arbeitsraum bietet – ideal etwa als Jugendbereich, Atelier, Gästezimmer oder Home-Office-Bereich.

Das Haus ist teilunterkellert. Von dieser Ebene aus gelangen Sie direkt auf die zum Anwesen gehörende Terrasse im Außenbereich und in den weitläufigen Garten. Im Untergeschoss befindet sich ein weiteres Badezimmer. Auch die moderne Gasheizungsanlage aus dem Jahr 2020 ist hier untergebracht.

Die Immobilie vereint ländliche Wohnqualität mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – ob für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder als Kombination aus Wohnen und Vermieten. Mit etwas gestalterischer Vision lässt sich hier ein echtes Wohnjuwel schaffen.

Objektnummer: 25089107 - 66125 Saarbrücken / Herrensohr

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im charmanten Stadtteil Herrensohr im Norden von Saarbrücken. Die Wohnstraße ist als Anliegerstraße mit Tempo-30-Zone angelegt und bietet auf beiden Seiten gut ausgebaute Bürgersteige, sowie eine dezente Nachtbeleuchtung – ideale Voraussetzungen für eine ruhige und familienfreundliche Wohnlage.

Herrensohr überzeugt mit einer guten Infrastruktur: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und Drogerien sind bequem fußläufig erreichbar. Gesundheitseinrichtungen, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen liegen in unmittelbarer Nähe .

Die Verkehrsanbindung ist komfortabel und vielseitig. Fußläufig erreichbar sind mehrere Bushaltestellen, die Sie in wenigen Minuten ins Stadtzentrum sowie in benachbarte Stadtteile wie Dudweiler bringen.

Die nächstgelegene Bahnstation Dudweiler liegt etwa 1,7km entfernt und ist mit dem Fahrrad oder zu Fuß gut zu erreichen, von wo aus Regionalzüge z.B. direkt den Saarbrücker Hauptbahnhof anfahren

Für Autofahrer ist die Anbindung optimal: Die Auffahrt auf die nahegelegene Autobahn A63 bzw. Bundesstraße B41 erreichen Sie in weniger als fünf Minuten, was schnelle Verbindungen in die Innenstadt und darüber hinaus ermöglicht – beispielsweise Richtung Luxemburg oder Frankreich.

Insgesamt besticht die Lage durch eine ruhige und sichere Wohnumgebung, gepaart mit sehr guter Anbindung an ÖPNV und Fernverkehr – perfekt für Pendler, Familien oder alle, die ländliche Ruhe mit städtischer Infrastruktur verbinden möchten.

Objektnummer: 25089107 - 66125 Saarbrücken / Herrensohr

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 212.89 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Objektnummer: 25089107 - 66125 Saarbrücken / Herrensohr

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patrick Forgeng

---

Großherzog-Friedrich-Straße 48, 66121 Saarbrücken

Tel.: +49 681 - 92 79 814 0

E-Mail: [saarbruecken@von-poll.com](mailto:saarbruecken@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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