

Saarbrücken

# Großzügige Wohnung mit Balkon am unteren Rotenbühl

Objektnummer: 25089119



**KAUFPREIS: 239.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 25089119 - 66123 Saarbrücken**

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

Objektnummer: 25089119 - 66123 Saarbrücken

## Auf einen Blick

|              |                       |             |   |
|--------------|-----------------------|-------------|---|
| Objektnummer | 25089119              | Kaufpreis   | 239.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 96 m <sup>2</sup> | Wohnung     | Dachgeschoss  |
| Etage        | 2                     | Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zimmer       | 3                     |             |   |
| Schlafzimmer | 2                     |             |   |
| Badezimmer   | 1                     |             |   |
| Baujahr      | 1972                  | Bauweise    | Massiv  |
| Stellplatz   | 1 x Garage            | Nutzfläche  | ca. 31 m <sup>2</sup>   |
|              |                       | Ausstattung | Gäste-WC,<br>Einbauküche,<br>Balkon   |

Objektnummer: 25089119 - 66123 Saarbrücken

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH                   |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 143.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 17.08.2028     | Energieeffizienzklasse      | E                           |
| Befeuerung                 | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1972                        |

Objektnummer: 25089119 - 66123 Saarbrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 25089119 - 66123 Saarbrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 25089119 - 66123 Saarbrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 25089119 - 66123 Saarbrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 25089119 - 66123 Saarbrücken

## 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

**Objektnummer: 25089119 - 66123 Saarbrücken**

## Ein erster Eindruck

Die großzügige 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Saarbrücken. Das Anwesen umfasst lediglich sechs Wohneinheiten und liegt ruhig in einer Sackgasse am unteren Rotenbühl.

Das im Jahr 1972 errichtete Gebäude überzeugt durch seine solide Bausubstanz und präsentiert sich, ebenso wie die gesamte Wohnanlage, in einem äußerst gepflegten und ansprechenden Gesamtzustand.

Mit einer Wohnfläche von rund 96 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung ein durchdachtes Raumkonzept mit drei gut geschnittenen Zimmern, einer Küche, einem Badezimmer, einem Gäste-WC sowie einem großzügigen Flur- mit Dielen-Eingangsbereich. Der nach Westen ausgerichtete Balkon erweitert den Wohnraum nach außen und schafft einen angenehmen Ort zum Verweilen in den Abendstunden.

Die Einheit erstreckt sich über die halbe Etage und ist über ein sehr gepflegtes Treppenhaus erreichbar.

Zur Wohnung gehören zudem eine eigene Garage sowie ein separater Nutzraum im Untergeschoss, die zusätzlichen Komfort und praktische Abstellmöglichkeiten bieten.

**Objektnummer: 25089119 - 66123 Saarbrücken**

## Ausstattung und Details

Die Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss und ist über das helle, äußerst gepflegte Treppenhaus des Hauses bequem zu erreichen. Das Anwesen verfügt über ein gemeinsames Treppenhaus, ein Aufzug ist nicht vorhanden. Nach dem Betreten der Wohnung empfängt Sie ein Dielen- und Flurbereich, von dem aus sämtliche Räumlichkeiten bequem erreichbar sind. Dazu zählen der großzügige und lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmerbereich, die Küche, zwei Schlafzimmer, das Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Das Badezimmer ist mit Dusche, Badewanne, WC und Bidet ausgestattet, während sich das Gäste-WC direkt nebenan befindet.

Der rund 40 m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine Helligkeit und Großzügigkeit und bietet direkten Zugang zum Balkon, der der Wohnung einen besonderen Charme verleiht und ausreichend Platz zum entspannten Verweilen im Freien bietet.

Vom Essbereich aus gelangen Sie in den angrenzenden separaten Küchenraum, der Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bietet. Eine Einbauküche ist derzeit nicht vorhanden, sodass Sie Ihre Küche ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen und Bedürfnissen planen und einrichten können. An die Küche schließt sich eines der beiden Schlafzimmer an, während sich daneben ein weiteres Schlafzimmer befindet, das sich ideal auch als Büro, Homeoffice, Ankleide- oder Gästezimmer nutzen lässt.

Die Böden sind überwiegend mit Teppich ausgelegt, während in der Küche pflegeleichter PVC-Boden und in den Bädern Fliesen verlegt sind.

Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2005.

Die zur Wohnung gehörende Garage befindet sich im Untergeschoss des Hauses und ermöglicht einen trockenen und bequemen Zugang direkt ins Treppenhaus – ideal für den Alltag und den Transport von Einkäufen.

Eine Gegensprechanlage mit Türöffnung sorgt zudem für zusätzlichen Komfort und

Sicherheit.

Ab dem 01.03.2026 steht die Wohnung voraussichtlich vollständig geräumt und zur freien Verfügung.

Die Wohnung ist Teil einer ordnungsgemäß verwalteten Eigentümergemeinschaft mit laufender Instandhaltungsrücklage. Dadurch profitieren Eigentümer von einer soliden organisatorischen und finanziellen Basis.

Als reine Kapitalanlage eignet sich diese Immobilie besonders für Investoren, die Wert auf Stabilität und Verlässlichkeit legen. Sie bietet eine gut nachvollziehbare und langfristig planbare Ertragssituation und stellt somit eine attraktive Gelegenheit dar, in einem gefragten Marktumfeld strategisch und zukunftsorientiert zu investieren.

**Objektnummer: 25089119 - 66123 Saarbrücken**

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in der begehrten Wohnlage des Stadtteils Rotenbühl der Landeshauptstadt, und damit in einem Gebiet, das Ruhe und gute Erreichbarkeit optimal verbindet.

Das Wohnviertel überzeugt durch eine weitgehend geringe Verkehrsbelastung und eine grüne Umgebung.

In fußläufiger Nähe befinden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken sowie Kindergärten und Schulen – eine Infrastruktur, die den Alltag erheblich erleichtert.

Für sportliche Aktivitäten und Freizeitgestaltung bietet die Umgebung ebenfalls gute Voraussetzungen.

Dank der zentralen Lage ist die Innenstadt von Saarbrücken in wenigen Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar – ideal für Pendler oder alle, die städtisches Leben und Wohnqualität kombinieren möchten.

Die Nähe zu den universitären Einrichtungen Saarbrückens stellt einen weiteren Standortvorteil dar und unterstreicht die Attraktivität dieser Wohnlage.

Kurz gesagt: Hier genießen Sie eine Kombination aus ruhigem Wohnen, solider Alltagspraxis durch gute Infrastruktur und verkehrsgünstiger Lage im städtischen Umfeld – ein Standort, der viele Bedürfnisse in einem stimmigen Gesamtbild erfüllt.

**Objektnummer: 25089119 - 66123 Saarbrücken**

## 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)