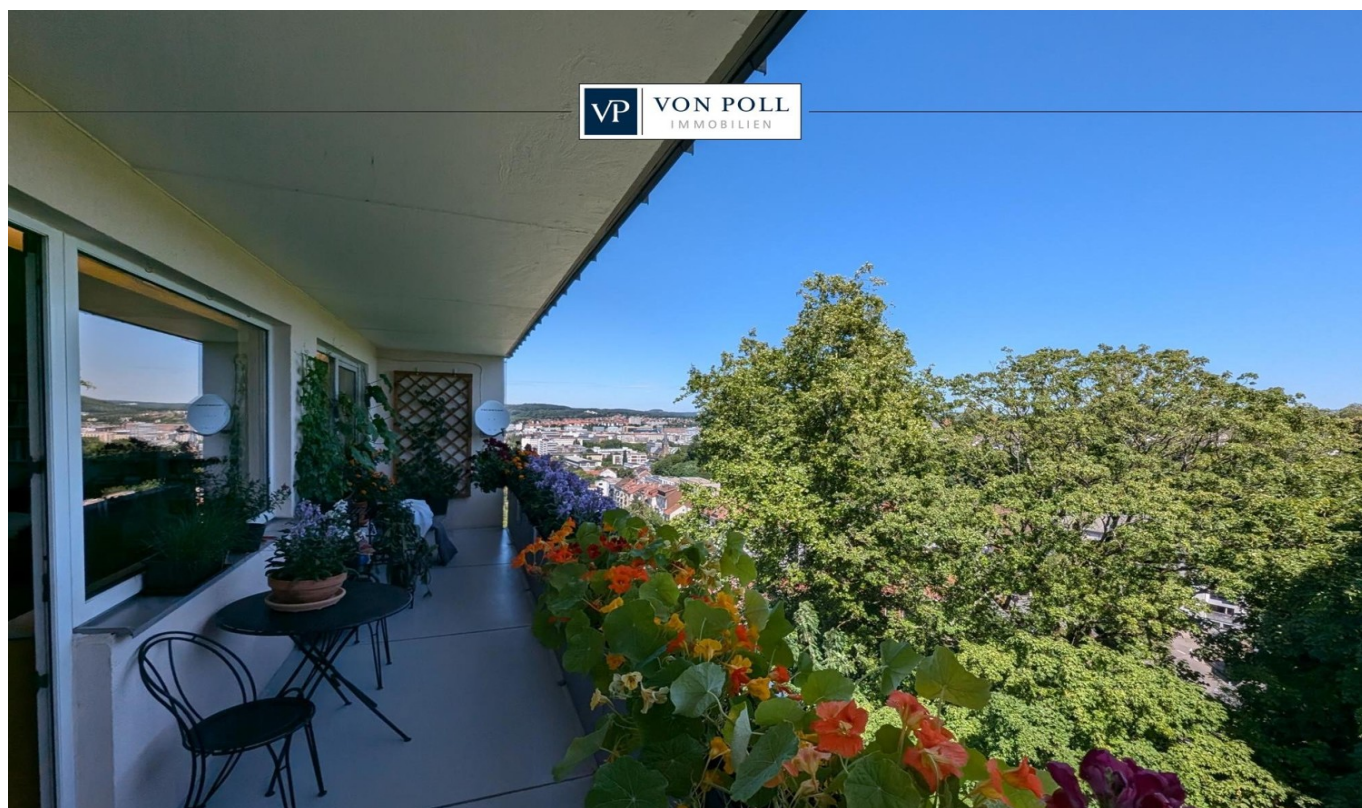


Saarbrücken

# Stilvolle 4-Zimmer-Wohnung mit Panoramablick über Saarbrücken und ins Grüne

Objektnummer: 25089115



KAUFPREIS: 192.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25089115 - 66119 Saarbrücken

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

Objektnummer: 25089115 - 66119 Saarbrücken

## Auf einen Blick

|              |           |
|--------------|-----------|
| Objektnummer | 25089115  |
| Wohnfläche   | ca. 97 m² |
| Zimmer       | 4         |
| Schlafzimmer | 3         |
| Badezimmer   | 1         |
| Baujahr      | 1969      |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 192.000 EUR                                                               |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 10 m²                                                                 |
| Ausstattung | Terrasse, Einbauküche, Balkon                                             |

Objektnummer: 25089115 - 66119 Saarbrücken

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Fern           | Endenergieverbrauch         | 159.90 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 28.01.2035     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Fernwärme      | Baujahr laut Energieausweis | 1981           |

Objektnummer: 25089115 - 66119 Saarbrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 25089115 - 66119 Saarbrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 25089115 - 66119 Saarbrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 25089115 - 66119 Saarbrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 25089115 - 66119 Saarbrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 25089115 - 66119 Saarbrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 25089115 - 66119 Saarbrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 25089115 - 66119 Saarbrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 25089115 - 66119 Saarbrücken

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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: 25089115 - 66119 Saarbrücken**

## Ein erster Eindruck

Diese charmante und äußerst gepflegte 4-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses in Saarbrücken bietet alles, was das Herz von Stadtliehabern mit Anspruch an modernes Wohnen begehrt.

Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten, großzügigen Grundriss und helle, lichtdurchflutete Räume, die ein angenehmes Wohnflair schaffen. Die vier Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Hier ist sowohl für Paare mit Platzbedarf als auch für Familien ausreichend Raum vorhanden.

Ein besonderes Highlight ist der modernisierte Balkon, der nicht nur zum Entspannen einlädt, sondern auch mit einem herrlichen Ausblick ins Grüne sowie über die Dächer von Saarbrücken begeistert – ideal für ruhige Morgenstunden oder entspannte Abende mit Aussicht.

Die Einbauküche im modernen Stil ist mit allen notwendigen Elektrogeräten ausgestattet und im Kaufpreis bereits enthalten. Sie fügt sich harmonisch in das stilvolle Gesamtbild der Wohnung ein.

Ein Aufzug sorgt für bequemen Zugang zur Wohnung, und ein zugehöriger Nutzungsraum bietet zusätzliche Staufläche. Pkw-Stellplätze sind auf dem Anwesen vorhanden und können genutzt werden (nicht wohnungsgebunden).

Die Wohnung liegt stadtnah und dennoch angenehm ruhig. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen sowie Freizeit- und Naherholungsangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung – die perfekte Kombination aus urbanem Leben und erholsamer Wohnatmosphäre.

Wer eine moderne, helle und vielseitig nutzbare Wohnung mit tollem Blick über Saarbrücken sucht, wird hier fündig. Diese Immobilie eignet sich sowohl als neues Zuhause für Eigennutzer als auch zur attraktiven Kapitalanlage.

Objektnummer: 25089115 - 66119 Saarbrücken

## Ausstattung und Details

Bereits beim Betreten der Wohnung vermittelt der Dieleneingangsbereich ein angenehmes Raumgefühl. Von hier aus erreichen Sie über den zentralen Flur sämtliche Räumlichkeiten der Wohnung – durchdacht, funktional und mit einem harmonischen Wohnkonzept.

Direkt angrenzend befindet sich das hell geflieste Badezimmer mit Duschwanne und WC, das durch seine zeitlose Gestaltung überzeugt. Die Wasserleitungen – vom Bad bis in den Keller – wurden im Jahr 2015 vollständig erneuert und sorgen für einen modernen Standard im Bereich der Haustechnik.

Der Flur ist mit einem praktischen Einbauschränk ausgestattet, der zusätzlichen Stauraum schafft und den Wohnkomfort unterstreicht. Von hier aus gelangen Sie in ein Schlafzimmer, das ebenfalls über einen maßgefertigten Einbauschränk verfügt – ideal zur optimalen Raumnutzung.

Im weiteren Verlauf des Flurs öffnet sich der aktuelle Essbereich, der fließend in den großzügigen Wohnbereich übergeht. Von hier aus erreichen Sie zwei weitere Zimmer, die sich flexibel als Schlafzimmer, Gäste- oder Homeoffice-Zimmer nutzen lassen – ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen.

Die stilvoll integrierte Einbauküche mit Elektrogeräten ist direkt vom Ess- bzw. Wohnbereich zugänglich und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein. Glastüren zwischen Küche, sowie Wohnzimmer und Wohnbereich sorgen für ein offenes Raumgefühl, fördern den natürlichen Lichteinfall und tragen zur angenehmen Wohnatmosphäre bei.

Ein echtes Highlight der Wohnung ist das weitläufige Wohnzimmer mit großen Panoramafenstern, die viel Tageslicht hereinlassen und einen eindrucksvollen Blick ins Grüne eröffnen. Von hier aus betreten Sie den großzügigen Balkon, der sich über die gesamte Wohnungsbreite erstreckt. Durch den darüberliegenden Balkon sowie den versetzten Baukörper der Nachbarwohnung genießen Sie hier einen uneinsehbaren Bereich mit Privatsphäre – ideal zum Entspannen in ruhiger Atmosphäre mit Ausblick. Die gesamte Wohnung ist mit einem Parkettboden ausgestattet, der für eine warme, einladende Atmosphäre sorgt und dem Wohnraum besonderen Charme verleiht. Das Badezimmer ist klassisch gefliest.

Liebevoll integrierte Details wie Glas- und Einbauelemente unterstreichen das durchdachte Raumkonzept und verbinden Funktionalität mit stilvoller Wohnlichkeit.

Objektnummer: 25089115 - 66119 Saarbrücken

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in Alt-Saarbrücken, einem charmanten und gewachsenen Stadtteil mit Lebensqualität. Die Straße ist überwiegend als verkehrsberuhigte Zone angelegt.

In unmittelbarer Umgebung finden Sie mehrere Supermärkte, eine Bäckerei und diverse Einzelhandelsgeschäfte – ideal für den täglichen Bedarf.

Eine gute Auswahl an Restaurants und Cafés sorgt für abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

Das historische Zentrum mit der Ludwigskirche, Schlossplatz und St. Johanner Markt ist in unter 10 Minuten erreichbar – geprägt von barocker Architektur und einem lebhaften Kulturleben.

Mehrere Linien halten im Umkreis, die direkt zum Hauptbahnhof und in alle Stadtteile führen

Bahn und Saarbahn: Der Haltepunkt Saarbrücken Ost ist nur etwa 1 km entfernt, ideal für regionale Zugverbindungen.

Der Hauptbahnhof mit Anschluss an Fern- und Regionalverkehr sowie zur Saarbahn und Buslinien ist ebenfalls schnell erreichbar.

Die Wilhelm-Heinrich-Brücke führt zügig zur A620 – optimal für Pendler Richtung Saarlouis oder Luxemburg – und zur A6/A1/A8 im Umland. Die Wilhelm-Heinrich-Brücke befindet sich nur etwa 500 bis 600 Meter von der Immobilie entfernt – ein kurzer, angenehmer Spaziergang in unter 10 Minuten. Sie überquert die Saar und verbindet den Stadtteil Alt-Saarbrücken direkt mit St. Johann, wo sich auch die Fußgängerzone mit weiteren Geschäften und der St. Johanner Markt befinden. Diese Nähe bedeutet, dass Sie in nur wenigen Minuten zu Fuß die Brücke erreichen – praktisch auch für den Weg zur Autobahn A620, den nahegelegenen Bushaltestellen oder zu Fuß-/Radwegen entlang der Saar.

**Objektnummer: 25089115 - 66119 Saarbrücken**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.1.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 159.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.

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 kennenzulernen.

Objektnummer: 25089115 - 66119 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)