

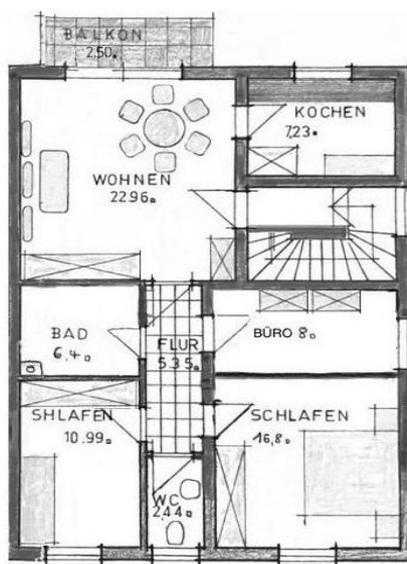
Sulzbach/Saar – Saarbrücken

# Eigentumswohnung mit Garten in sonniger Lage von Sulzbach

Objektnummer: 24089213



VON POLL  
IMMOBILIEN®



KAUFPREIS: 145.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82,67 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24089213 - 66280 Sulzbach/Saar – Saarbrücken

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

Objektnummer: 24089213 - 66280 Sulzbach/Saar – Saarbrücken

## Auf einen Blick

Objektnummer	24089213
Wohnfläche	ca. 82,67 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1988
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	145.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 25 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

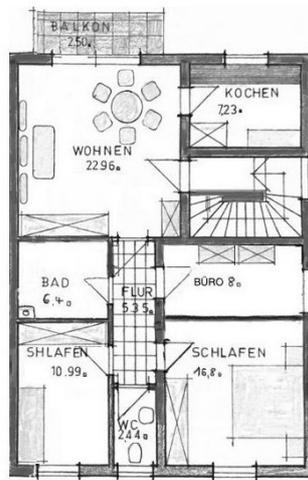
Objektnummer: 24089213 - 66280 Sulzbach/Saar – Saarbrücken

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	153.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.03.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24089213 - 66280 Sulzbach/Saar – Saarbrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 24089213 - 66280 Sulzbach/Saar – Saarbrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 24089213 - 66280 Sulzbach/Saar – Saarbrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 24089213 - 66280 Sulzbach/Saar – Saarbrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 24089213 - 66280 Sulzbach/Saar – Saarbrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 24089213 - 66280 Sulzbach/Saar – Saarbrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 24089213 - 66280 Sulzbach/Saar – Saarbrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 24089213 - 66280 Sulzbach/Saar – Saarbrücken

## Ein erster Eindruck

In einer schönen Nachbarschaft mit einer verkehrsgünstigen Lage zu Saarbrücken präsentiert sich hier eine Eigentumswohnung im ersten Obergeschoss. Eine 4-Zimmer-Küche-Bad-Wohnung mit Balkon befindet sich in einem gepflegten Zweifamilienhaus, welches 1988 in Massivbauweise ohne Keller errichtet wurde. Die offene und klare Innenarchitektur verteilt die einzelnen Räume der Wohnung sehr geschickt und praktisch auf ca. 82,67 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Substanz des Hauses ist bestens. Zwei dazugehörige Garagen und ein eigener Garten, runden das Portfolio ab und stellen genug Nutzfläche zur Verfügung. Weitere Informationen erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Objektnummer: 24089213 - 66280 Sulzbach/Saar – Saarbrücken

## Ausstattung und Details

Die Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 82,67 m<sup>2</sup> und besteht aus einem Wohn-/Esszimmer mit Balkon, 3 Schlafzimmern, Küche, Bad und Gäste-WC.

Sie befindet sich in einem gepflegten Zustand und verfügt über einen eigenen Garten sowie jeweils zwei dazugehörige Garagen.

Modernisierungen können getätigt werden und bieten Ihnen danach ein solides Zuhause. Die Wohnung kann direkt bezogen werden.

Objektnummer: 24089213 - 66280 Sulzbach/Saar – Saarbrücken

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in bevorzugter Wohnlage der Stadt Sulzbach/Saar in der Nähe des Wasserturms. Die Stadt Sulzbach zeichnet sich durch ein reges Vereinsleben aus und ist aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage und der Nähe zur Landeshauptstadt Saarbrücken (ca. 10 Minuten Autofahrt) sowie zur Universität des Saarlandes ein beliebter Wohnort. Ärzte, Apotheken, Banken, Kindergärten, eine Grundschule, weiterführende Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und weitere Einrichtungen sind im Umkreis von ca. 1 km auch fußläufig erreichbar. Mitten in der Metropolregion Saar-Lor-Lux gelegen, bietet Saarbrücken kurze Wege nach Luxemburg, Paris, Straßburg oder Frankfurt. Der ICE-Bahnhof Saarbrücken sowie die internationalen Flughäfen Saarbrücken und Luxemburg sorgen neben der hervorragenden Autobahnanbindung für die nötige Infrastruktur. Auch die bereits erwähnte renommierte Universität des Saarlandes bietet hervorragende Möglichkeiten für Studierende und Forscher. Beste Lage mit bester Anbindung!

Objektnummer: 24089213 - 66280 Sulzbach/Saar – Saarbrücken

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.3.2033. Endenergieverbrauch beträgt 153.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24089213 - 66280 Sulzbach/Saar – Saarbrücken

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)