

Saarbrücken

# Spacious apartment with balcony in the lower Rotenbühl area

**Property ID: 25089119**



**PURCHASE PRICE: 239.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 96 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

**Property ID: 25089119 - 66123 Saarbrücken**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 25089119 - 66123 Saarbrücken**

## At a glance

Property ID	25089119	Purchase Price	239.000 EUR
Living Space	ca. 96 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	2	Condition of property	Well-maintained
Rooms	3	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Usable Space	ca. 31 m <sup>2</sup>
Bathrooms	1	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1972		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25089119 - 66123 Saarbrücken

## Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	17.08.2028
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	143.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 25089119 - 66123 Saarbrücken

## The property



Property ID: 25089119 - 66123 Saarbrücken

## The property



Property ID: 25089119 - 66123 Saarbrücken

## The property



Property ID: 25089119 - 66123 Saarbrücken

## The property



Property ID: 25089119 - 66123 Saarbrücken

## The property



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

**Property ID: 25089119 - 66123 Saarbrücken**

## A first impression

This spacious 3-room apartment is located on the second floor of a well-maintained apartment building in Saarbrücken. The property comprises only six units and is situated in a quiet cul-de-sac in the lower Rotenbühl district. Constructed in 1972, the building boasts solid construction and, like the entire complex, is in excellent condition. With approximately 96 square meters of living space, the apartment offers a well-designed layout with three well-proportioned rooms, a kitchen, a bathroom, a guest toilet, and a generous hallway with a grand entrance. The west-facing balcony extends the living space outdoors and provides a pleasant place to relax in the evenings. The unit occupies half a floor and is accessible via a well-maintained stairwell. The apartment also includes a private garage and a separate storage room in the basement, offering additional convenience and practical storage options.

**Property ID: 25089119 - 66123 Saarbrücken**

## Details of amenities

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 die angrenzende, separate Küche. Die vorhandene Einbauküche gehört dem derzeitigen Mieter.

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.

Die Wohnung ist Teil einer ordnungsgemäß verwalteten Eigentümergemeinschaft

mit laufender Instandhaltungsrücklage und ist derzeit an einen langjährigen und zuverlässigen Mieter, mit einer aktuellen Kaltmiete über 740,- € monatlich zzgl. Nebenkosten vermietet. Die Immobilie stellt somit für Kapitalanleger eine besonders attraktive Gelegenheit dar, ein gepflegtes Objekt mit solider Mietstruktur und stabiler Rendite zu erwerben.

Somit bietet diese Immobilie eine transparente und planbare Einnahmesituation, ideal geeignet für diejenigen, die eine kalkulierbare Investition in einem attraktiven Marktumfeld suchen.

**Property ID: 25089119 - 66123 Saarbrücken**

## All about the location

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.

**Property ID: 25089119 - 66123 Saarbrücken**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 143.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**Property ID: 25089119 - 66123 Saarbrücken**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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