

Saarbrücken

Charming and comfortable three-family house in St Arnual

Property ID: 25089050



PURCHASE PRICE: 695.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 289 m² • ROOMS: 12 • LAND AREA: 660 m²

Property ID: 25089050 - 66119 Saarbrücken

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

Property ID: 25089050 - 66119 Saarbrücken

At a glance

Property ID	25089050
Living Space	ca. 289 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	12
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	1937
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	695.000 EUR
Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Modernisation / Refurbishment	2015
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 79 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25089050 - 66119 Saarbrücken

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	155.50 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	04.12.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1937

Property ID: 25089050 - 66119 Saarbrücken

The property



Property ID: 25089050 - 66119 Saarbrücken

The property



Property ID: 25089050 - 66119 Saarbrücken

The property



Property ID: 25089050 - 66119 Saarbrücken

The property



Property ID: 25089050 - 66119 Saarbrücken

The property



Property ID: 25089050 - 66119 Saarbrücken

The property



Property ID: 25089050 - 66119 Saarbrücken

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

Property ID: 25089050 - 66119 Saarbrücken

A first impression

This charming town villa, built in 1937, is a well-maintained three-family home with spacious living areas, an impressive outdoor space, and stunning panoramic views. The property combines the historical character of its architecture with comprehensive modernization from 2008, including full thermal insulation of the facade, resulting in excellent energy efficiency and enhanced living comfort. The plot comprises approximately 660 m² and is situated on a beautiful, terraced slope. Of particular note are the more than 80 rose bushes, which lend the outdoor area a special elegance and a Mediterranean garden feel. Wonderful, sweeping views of the surrounding area can be enjoyed from every level of the house. Located on Robert-Koch-Straße, the property is situated in one of the quiet, desirable residential areas of St. Arnual – ideal for residents who value privacy, greenery, and convenient access to amenities. A condominium ownership agreement from 1993 clearly defines the use and structure of the multi-family home. A garage is also included.

Property ID: 25089050 - 66119 Saarbrücken

Details of amenities

Diese 1993 bis 2008 und nochmals 2015 liebevoll renovierte und modernisierte Stadtvilla verbindet mit seinen inneren Werten historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Die Fassade wurde 2008 mit einem Vollwärmeschutz versehen, und alle drei Wohneinheiten sind technisch voneinander getrennt – einschließlich Strom-, Wasser- und Heizungsabrechnung. Die Öl-Heizungsanlage ist von 2001.

Glasierte Dachziegel und Dämmung.

Doppelverglaste Stahlprofilfenster mit Kunststoffoberfläche.

Vollwärmeschutzdämmung.

Fassadenanstrich wurde 2015 durchgeführt.

Sonnenschutzmarkisen im EG und OG wurden 2018 montiert.

Die Villa beherbergt drei großzügige Wohnungen:

- Erdgeschoss (wurde bis Dezember 2025 als Kanzlei genutzt): 4 Zimmer, ca. 121,56 m², großer Balkon mit beeindruckendem Fernblick.
- 1. Obergeschoss: 4 Zimmer, ca. 101,80 m², ebenfalls mit großem Balkon und Weitblick.
- Dachgeschoss: 4 Zimmer, ca. 65,75 m², lichtdurchflutet und ohne Balkon.
- Gartenebene/Keller umfasst weitere ca. 70 m²

Damit verfügt das Anwesen eine gesamte Wohn- und Nutzfläche über von ca. 368 m². Über die gepflegte Kellerebene gelangt man auf eine weitläufige Terrasse, die harmonisch in den terrassierten Hanggarten übergeht – ein liebevoll angelegtes Ensemble mit über 80 Rosenstöcken, das jederzeit eine besondere Atmosphäre ausstrahlt. Die ruhige Wohnstraße im begehrten Stadtteil St. Arnual, schenkt Ihnen den Fernblick aus nahezu allen Ebenen und untermauert den hohen Wohnwert dieser Immobilie. Eine Garage gehört zum Anwesen.

Eine Teilungserklärung von 1993 bieten zusätzliche Flexibilität – ideal sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer.

Fazit:

Eine charaktervolle, modernisierte Stadtvilla in bester Lage, mit außergewöhnlich schönem Garten, hervorragender Raumstruktur und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Property ID: 25089050 - 66119 Saarbrücken

All about the location

Das Anwesen befindet sich auf einer Höhenlage, im Stadtteil St. Arnual in Saarbrücken. Diese Gegend, ist für ihre hohe Wohn- und Lebensqualität bekannt. Die Straße in der sich das Einfamilienhaus befindet ist eine Anliegerstraße.

Ein bedeutender Vorteil dieser Lage ist die unmittelbare Nähe zum Klinikum Saarbrücken auf dem Winterberg, das als Krankenhaus der Maximalversorgung eine umfassende medizinische Betreuung bietet.

Der historische Ortskern von St. Arnual mit seinem charmanten Marktplatz und der Stiftskirche ist ebenfalls schnell erreichbar. Für Freizeitaktivitäten bieten der nahegelegene Tabaksweiher und das Naherholungsgebiet "Im Almet" vielfältige Möglichkeiten zur Erholung in der Natur.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Ostspange mit den Auffahrten zur A6 und A620 ermöglicht eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz. Zudem gewährleisten Bushaltestellen in der Nähe eine gute Erreichbarkeit des öffentlichen Nahverkehrs.

In der näheren Umgebung finden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, sodass man schnell in das Stadtzentrum gelangt.

Zusätzlich liegt die Universität des Saarlandes sehr nah – was insbesondere für Studierende und wissenschaftlich Tätige ein attraktiver Standortfaktor ist. Diese Nähe ermöglicht eine kurze Wegezeit zur Hochschule und fördert eine lebendige, intellektuelle Nachbarschaft.

Property ID: 25089050 - 66119 Saarbrücken

Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 155.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 kennen zu lernen.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25089050 - 66119 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com