

Friedrichsthal

# Wo Raum auf Freiheit trifft! Ein Zuhause mit Gartenparadies

*Número de propiedad: 26089028*



**PRECIO DE COMPRA: 347.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 149,5 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.100 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26089028 - 66299 Friedrichsthal**

- De un vistazo**
- La propiedad**
- Datos energéticos**
- Planos de planta**
- Una primera impresión**
- Detalles de los servicios**
- Todo sobre la ubicación**
- Otros datos**
- Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26089028 - 66299 Friedrichsthal

## De un vistazo

Número de propiedad	26089028
Superficie habitable	ca. 149,5 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1971
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	347.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2000
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26089028 - 66299 Friedrichsthal

## Datos energéticos

Fuente de energía	<b>Electro</b>	Certificado energético	<b>Certificado energético</b>
Certificado energético válido hasta	<b>07.04.2036</b>	Demanda de energía final	<b>296.39 kWh/m²a</b>
Fuente de energía	<b>Eléctrica</b>	Clase de eficiencia energética	<b>H</b>
		Año de construcción según el certificado energético	<b>1971</b>

Número de propiedad: 26089028 - 66299 Friedrichsthal

## La propiedad



Número de propiedad: 26089028 - 66299 Friedrichsthal

## La propiedad



Número de propiedad: 26089028 - 66299 Friedrichsthal

## La propiedad



Número de propiedad: 26089028 - 66299 Friedrichsthal

## La propiedad



Número de propiedad: 26089028 - 66299 Friedrichsthal

## La propiedad



Número de propiedad: 26089028 - 66299 Friedrichsthal

## La propiedad



Número de propiedad: 26089028 - 66299 Friedrichsthal

## La propiedad



Número de propiedad: 26089028 - 66299 Friedrichsthal

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

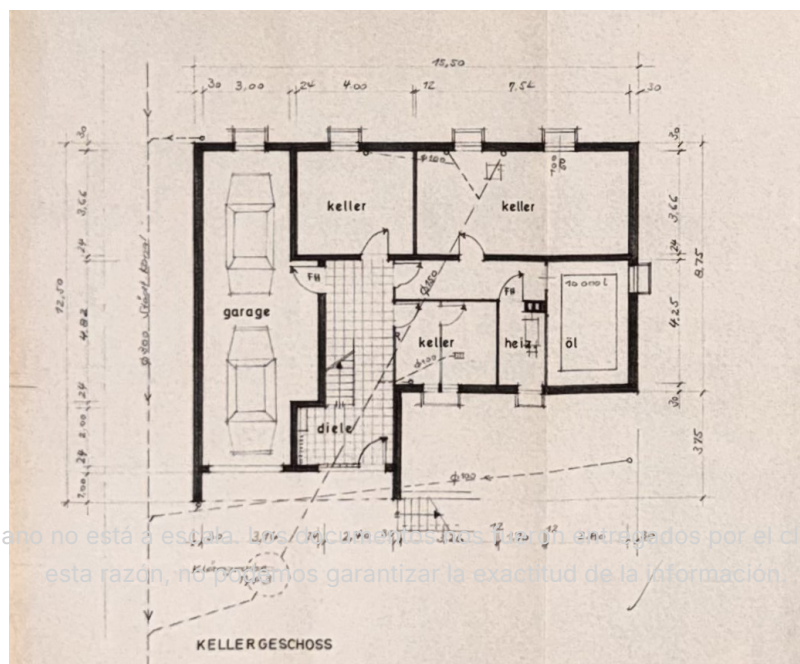
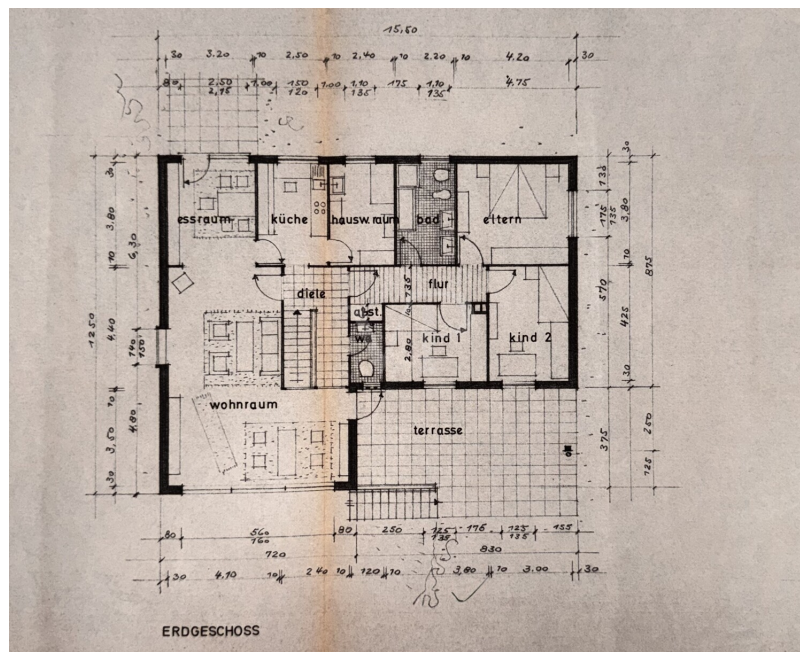
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0681 - 92 79 814 0

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

Número de propiedad: 26089028 - 66299 Friedrichsthal

## Planos de planta



Este plano no está a escala. No se garantiza la exactitud de la información. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26089028 - 66299 Friedrichsthal**

## **Una primera impresión**

**Dieses Einfamilienhaus ist weit mehr als nur ein Ort zum Wohnen – es ist ein Zuhause mit Charakter, Geschichte und Entwicklungspotenzial. In ruhiger Wohnlage von Friedrichsthal gelegen, vereint die Immobilie großzügiges Wohnen mit einem außergewöhnlich weitläufigen Grundstück und eröffnet damit vielfältige Perspektiven für die Zukunft.**

**Dieses Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Friedrichsthal vereint solide Bauqualität, großzügige Raumverhältnisse und ein außergewöhnlich großes Grundstück zu einer seltenen Gelegenheit. Das im Jahr 1971 errichtete Anwesen wurde über die Jahre hinweg gepflegt und bietet eine Wohnfläche von ca. 149,5 m<sup>2</sup>. Die Immobilie überzeugt durch eine klare Grundrissstruktur, viel Tageslicht sowie eine angenehme Wohnatmosphäre mit direktem Bezug zum Garten. Besonders hervorzuheben ist das ca. 2.100 m<sup>2</sup> große Grundstück, das ein hohes Maß an Privatsphäre bietet und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – von der klassischen Gartennutzung über Freizeitflächen bis hin zu individuellen Erweiterungsideen.**

**Der großzügige Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse bildet das Zentrum des Hauses und ermöglicht einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenraum. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als ideales Zuhause für Familien oder Paare mit Platzbedarf und dem Wunsch nach Ruhe und Natur.**

**Número de propiedad: 26089028 - 66299 Friedrichsthal**

## **Detalles de los servicios**

- Baujahr 1971, solide Bauweise mit immer wiederkehrenden Instandhaltungen
  - Elektro-Nachtspeicherheizung
  - Großzügige Terrasse mit direktem Gartenzugang
  - Weitläufiges Grundstück mit ca. 2.100 m<sup>2</sup>
  - Garage im Haus integriert für 2 PKWs
  - Klassische, gepflegte Innenausstattung mit Entwicklungspotenzial
  - Großzügige Fensterflächen für gute Belichtung
  - Unterkellert
  - Saunabereich
  - Professionell erstelltes und genehmigtes Taubenhaus, welches sich als großes Gartenhaus umwandeln lässt.
- Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand, bietet jedoch gleichzeitig Potenzial für eine zeitgemäße Modernisierung und individuelle Gestaltung.

**Número de propiedad: 26089028 - 66299 Friedrichsthal**

## **Todo sobre la ubicación**

Das Anwesen befindet sich in Friedrichsthal, unweit von der Landeshauptstadt in einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend. Die Lage zeichnet sich durch ihre angenehme Wohnqualität sowie die gute Anbindung an die umliegenden Städte aus.

### **Infrastruktur:**

**Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in wenigen Minuten erreichbar**  
**Kindergärten und Schulen in Friedrichsthal und Umgebung**  
**Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleistungen vor Ort**  
**Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten durch die umliegenden Grünflächen und Wälder**

### **Verkehrsanbindung:**

**Gute Anbindung an die Landeshauptstadt Saarbrücken (ca. 15–20 Minuten Fahrzeit)**  
**Schnelle Erreichbarkeit der Autobahnen A623 und A8**  
**Öffentlicher Nahverkehr (Bus und Bahn) mit Verbindungen in Richtung Saarbrücken und Neunkirchen**  
**Bahnhof Friedrichsthal mit Anschluss an das regionale Bahnnetz**

**Die Kombination aus ruhigem Wohnen und gleichzeitig guter Erreichbarkeit urbaner Infrastruktur macht diese Lage besonders attraktiv für Pendler und Familien.**

**Número de propiedad: 26089028 - 66299 Friedrichsthal**

## Otros datos

**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.**

**Número de propiedad: 26089028 - 66299 Friedrichsthal**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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