

Saarbrücken

# Encantadora y confortable casa de tres familias en St Arnual

Número de propiedad: 25089050



PRECIO DE COMPRA: 695.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 289 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 660 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25089050 - 66119 Saarbrücken

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

Número de propiedad: 25089050 - 66119 Saarbrücken

## De un vistazo

|                      |  |
|----------------------|--|
| Número de propiedad  | 25089050                                       |
| Superficie habitable | ca. 289 m²                                     |
| Tipo de techo        | Techo de media caña                            |
| Habitaciones         | 12   |
| Dormitorios          | 5  |
| Baños                | 3  |
| Año de construcción  | 1937   |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Precio de compra               | 695.000 EUR  |
| Casa                           | Casa plurifamiliar   |
| Comisión                       | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernización / Rehabilitación | 2015   |
| Estado de la propiedad         | cuidado  |
| Método de construcción         | Sólido   |
| Espacio utilizable             | ca. 79 m²  |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón               |

Número de propiedad: 25089050 - 66119 Saarbrücken

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 04.12.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|   |                        |
|---|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 155.50 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1937                   |



Número de propiedad: 25089050 - 66119 Saarbrücken

## La propiedad



Número de propiedad: 25089050 - 66119 Saarbrücken

## La propiedad





Número de propiedad: 25089050 - 66119 Saarbrücken

## La propiedad





Número de propiedad: 25089050 - 66119 Saarbrücken

## La propiedad





Número de propiedad: 25089050 - 66119 Saarbrücken

## La propiedad



Número de propiedad: 25089050 - 66119 Saarbrücken

## La propiedad





Número de propiedad: 25089050 - 66119 Saarbrücken

## La propiedad



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

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



Número de propiedad: 25089050 - 66119 Saarbrücken

## Una primera impresión

Esta encantadora villa, construida en 1937, es una casa trifamiliar bien mantenida con amplios salones, un impresionante espacio exterior y espectaculares vistas panorámicas. La propiedad combina el carácter histórico de su arquitectura con una modernización integral de 2008, que incluye aislamiento térmico completo de la fachada, lo que resulta en una excelente eficiencia energética y un mayor confort. La parcela comprende aproximadamente 660 m<sup>2</sup> y está situada en una hermosa ladera con terrazas. Destacan los más de 80 rosales, que confieren a la zona exterior una elegancia especial y un aire de jardín mediterráneo. Desde todas las plantas de la casa se puede disfrutar de maravillosas vistas panorámicas de los alrededores. Ubicada en Robert-Koch-Straße, la propiedad se encuentra en una de las tranquilas y codiciadas zonas residenciales de St. Arnual, ideal para residentes que valoran la privacidad, la vegetación y un cómodo acceso a los servicios. Un contrato de propiedad en propiedad de 1993 define claramente el uso y la estructura de la vivienda multifamiliar. También incluye garaje.

Número de propiedad: 25089050 - 66119 Saarbrücken

## Detalles de los servicios

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 untermalt 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.

Número de propiedad: 25089050 - 66119 Saarbrücken

## Todo sobre la ubicación

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.



Número de propiedad: 25089050 - 66119 Saarbrücken

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 155.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número de propiedad: 25089050 - 66119 Saarbrücken

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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)