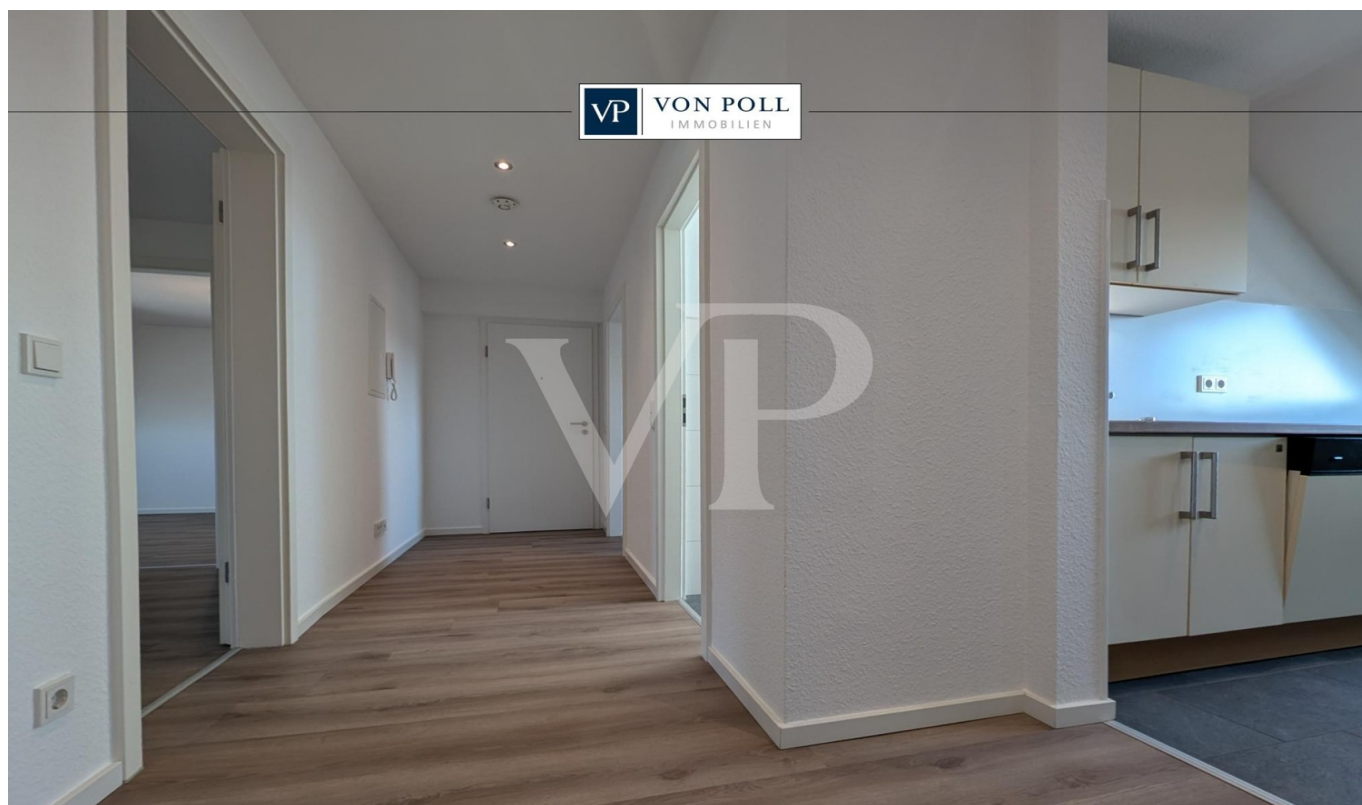


Saarbrücken

## Appartement de 3 pièces modernisé avec une touche urbaine dans un immeuble de 4 unités

CODE DU BIEN: 25089111



PRIX D'ACHAT: 125.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 77,12 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25089111 - 66115 Saarbrücken

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25089111 - 66115 Saarbrücken**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25089111
Surface habitable	ca. 77,12 m²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1959

Prix d'achat	125.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 12 m²
Aménagement	Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 25089111 - 66115 Saarbrücken**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	26.12.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	221.40 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1959

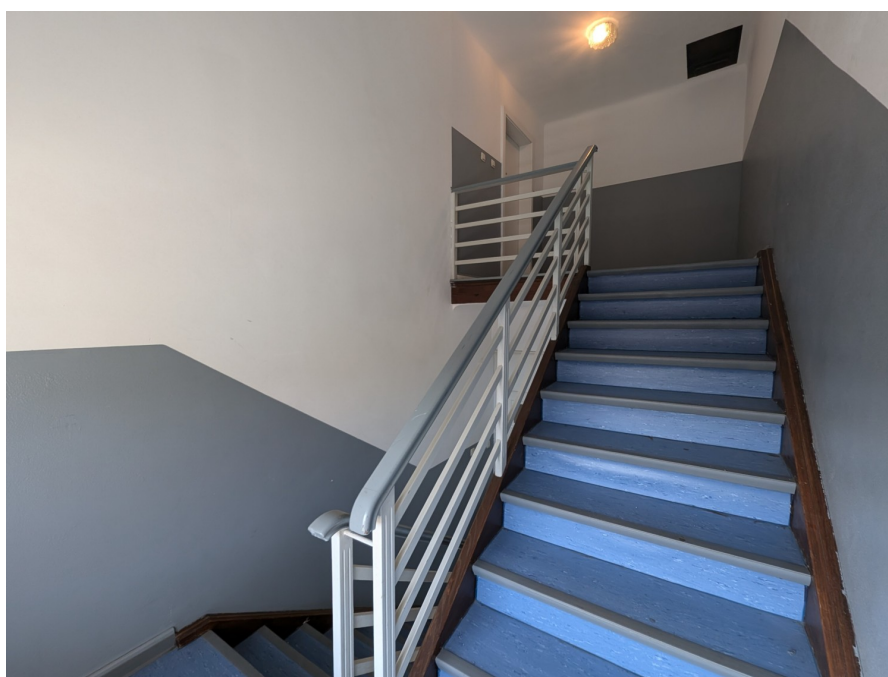
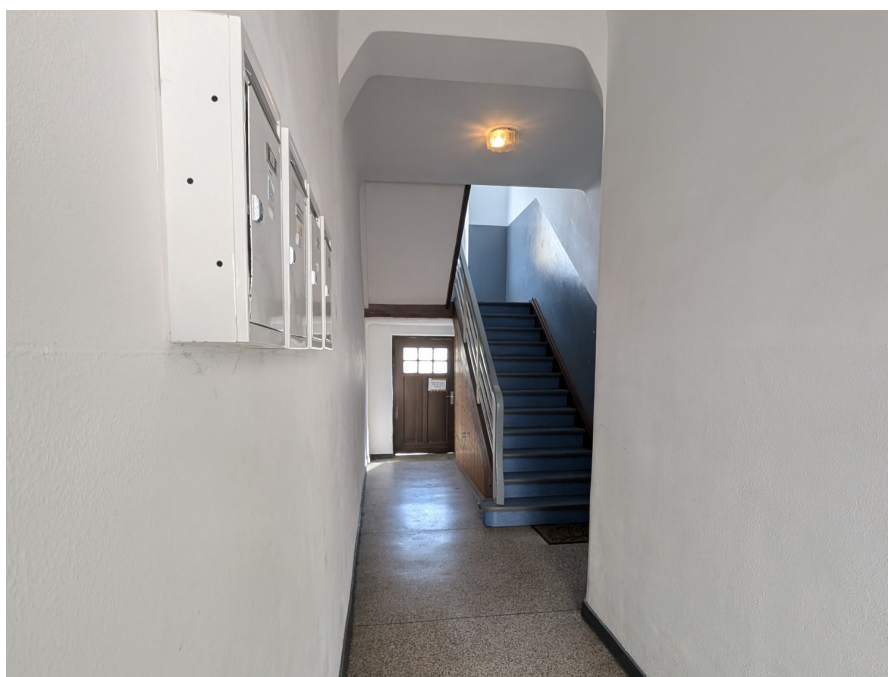
CODE DU BIEN: 25089111 - 66115 Saarbrücken

## La propriété



CODE DU BIEN: 25089111 - 66115 Saarbrücken

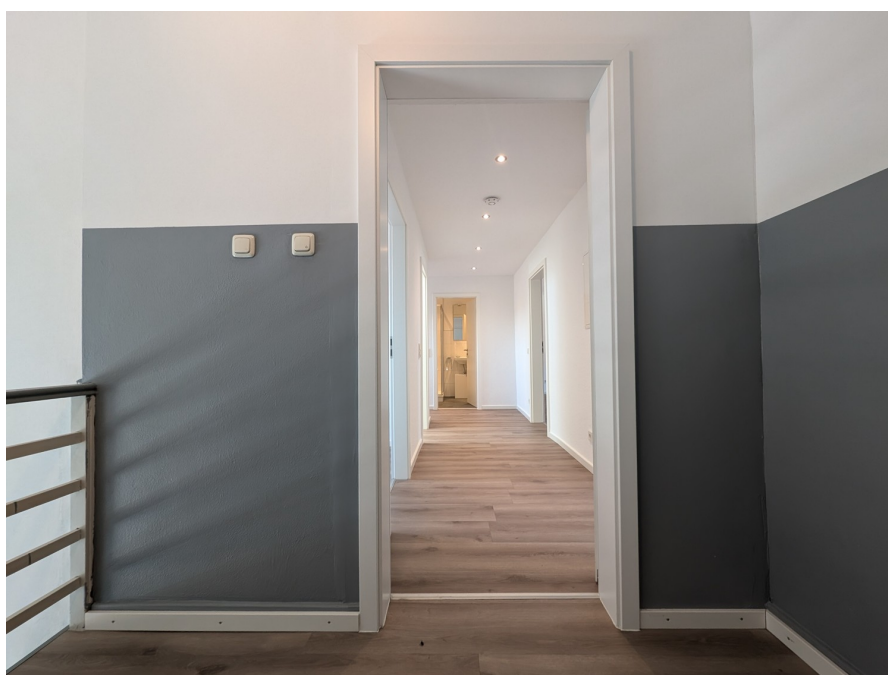
## La propriété





CODE DU BIEN: 25089111 - 66115 Saarbrücken

## La propriété



CODE DU BIEN: 25089111 - 66115 Saarbrücken

## La propriété





CODE DU BIEN: 25089111 - 66115 Saarbrücken

## La propriété



CODE DU BIEN: 25089111 - 66115 Saarbrücken

## La propriété



CODE DU BIEN: 25089111 - 66115 Saarbrücken

## La propriété





CODE DU BIEN: 25089111 - 66115 Saarbrücken

## La propriété



CODE DU BIEN: 25089111 - 66115 Saarbrücken

## La propriété



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)



**CODE DU BIEN: 25089111 - 66115 Saarbrücken**

## Une première impression

Bienvenue dans votre nouveau chez-vous ! Avis aux investisseurs : une oasis de bien-être modernisée au style urbain affirmé ! Cet élégant appartement de 3 pièces bénéficie d'un emplacement calme et central, à quelques minutes du centre-ville. D'une superficie d'environ 77 m<sup>2</sup>, il se situe dans un petit immeuble de seulement quatre appartements, idéal pour ceux qui recherchent une ambiance intimiste. Entièrement rénové en 2023, l'appartement a bénéficié d'une modernisation complète : électricité, plomberie, salle de bains et fenêtres à triple vitrage haut de gamme ont été refaites à neuf. Ici, vous profiterez d'un confort optimal et d'une performance énergétique irréprochable. La cuisine spacieuse offre un espace généreux pour cuisiner et se détendre ; elle est d'ailleurs déjà équipée. La salle de bains, baignée de lumière naturelle grâce à un grand puits de lumière, est dotée d'une douche et d'un radiateur moderne faisant également office de sèche-serviettes. L'appartement comprend également des toilettes séparées avec un Velux équipé d'un volet roulant motorisé, facilement manœuvrable à l'aide d'une télécommande. Une cave privative offre un espace de rangement supplémentaire et complète ce bien. Ses atouts : emplacement résidentiel central et calme, à proximité du centre-ville ; 3 pièces bien agencées sur environ 77 m<sup>2</sup> de surface habitable (89 m<sup>2</sup> de surface totale utilisable) ; cuisine spacieuse entièrement équipée ; salle de bains avec douche et grand puits de lumière ; WC séparés avec Velux et volet roulant électrique télécommandé ; rénovation complète de l'appartement en 2023 ; fenêtres à triple vitrage pour une isolation thermique et acoustique optimale ; cave privative pour un espace de rangement supplémentaire ; immeuble de seulement 4 appartements. Cet appartement est idéal pour les couples, les petites familles ou les célibataires exigeants qui souhaitent allier vie urbaine et tranquillité moderne.

**CODE DU BIEN: 25089111 - 66115 Saarbrücken**

## Détails des commodités

Über das Treppenhaus erreichen Sie in der obersten, dritten Etage die vollständig modernisierte und lichtdurchflutete Wohnung.

Vom zentral gelegenen Flur aus erreichen Sie nahezu alle Wohnräume: ein vielseitig nutzbares Zimmer – ideal als Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice –, den separaten WC-Raum, die Küche, die durch ihre praktische Gestaltung sowie genügend Platz für einen Esstisch besticht, das modern ausgestattete Badezimmer sowie das geräumige Wohnzimmer. Von diesem aus betreten Sie das großzügige Schlafzimmer.

Ein zur Wohnung gehörender Kellerraum bietet zusätzliche Abstellmöglichkeiten. Zudem stehen im Untergeschoss ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum zur Verfügung.

Das Gebäude wird aktuell über eine Gaszentralheizung beheizt. Die Warmwasserversorgung in der Küche sowie am Handwaschbecken im WC erfolgt über einen effizienten Durchlauferhitzer.

Die gesamte Wohnung wurde mit weißen Innentüren, pflegeleichtem Laminatboden und modernen Fliesen ausgestattet und strahlt eine freundliche, zeitgemäße Wohlfühlatmosphäre aus.

Kaufen - Koffer packen - einziehen, genießen und wohlfühlen!

**CODE DU BIEN: 25089111 - 66115 Saarbrücken**

## Tout sur l'emplacement

Die Neudorfer Straße 16 befindet sich im Stadtteil Burbach der saarländischen Landeshauptstadt Saarbrücken. Burbach ist ein traditionsreicher Stadtteil, der sich durch seine gute Anbindung an das Stadtzentrum und eine solide Infrastruktur auszeichnet. Die Lage bietet eine gelungene Mischung aus urbaner Nähe und ruhigem Wohnen.

### Infrastruktur und Anbindung:

Öffentliche Verkehrsmittel: Die Haltestelle „Im Malhofen“ ist nur etwa 160 Meter entfernt, und der Bahnhof Burbach Mitte ist in ca. 350 Metern erreichbar. Dies ermöglicht eine schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Einkaufsmöglichkeiten: Ein Supermarkt befindet sich nur ca. 270 Meter entfernt, und eine Bäckerei ist in etwa 320 Metern erreichbar. So sind die wichtigsten Besorgungen bequem zu Fuß erledigt.

Bildungseinrichtungen: Der nächstgelegene Kindergarten auf dem InnovationsCampus Saar ist nur etwa 280 Meter entfernt, und die Weyersberg-Schule ist in ca. 560 Metern erreichbar.

Gesundheitsversorgung: Eine Arztpraxis ist nur etwa 330 Meter entfernt, und das CaritasKlinikum Saarbrücken ist in ca. 1,4 Kilometern erreichbar.

### Umgebung und Freizeit:

Die Umgebung bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten. In der Nähe befinden sich verschiedene Restaurants, Cafés und Sporteinrichtungen, die zu einem aktiven Lebensstil einladen. Die Nähe zum Stadtzentrum von Saarbrücken ermöglicht zudem den Zugang zu kulturellen Angeboten, Einkaufsmöglichkeiten und weiteren Annehmlichkeiten.

### Fazit:

Die Lage der Wohnung in Saarbrücken-Burbach bietet eine ausgezeichnete Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Erreichbarkeit des Stadtzentrums. Mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und Freizeitangeboten in der Nähe ist diese Adresse ideal für Familien, Berufspendler und alle, die die Vorzüge einer zentralen Lage schätzen.

**CODE DU BIEN: 25089111 - 66115 Saarbrücken**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.12.2034.

Endenergiebedarf beträgt 221.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 kennenzulernen.

**CODE DU BIEN: 25089111 - 66115 Saarbrücken**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Patrick Forgeng

---

Großherzog-Friedrich-Straße 48, 66121 Saarbrücken

**Tel.:** +49 681 - 92 79 814 0

**E-Mail:** saarbruecken@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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