

Saarbrücken

# Bien-être et hébergement sur le Triller

CODE DU BIEN: 25089044



PRIX D'ACHAT: 849.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 507 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 767 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25089044 - 66119 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: 25089044 - 66119 Saarbrücken**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25089044</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>849.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 507 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Villa</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>12</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>8</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>5</b>	<b>Aménagement</b>	<b>WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1974</b>		
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x Garage</b>		

**CODE DU BIEN: 25089044 - 66119 Saarbrücken**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Huile</b>	Consommation finale d'énergie	<b>115.99 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>18.08.2035</b>	Classement énergétique	<b>D</b>
Source d'alimentation	<b>Combustible liquide</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1974</b>

CODE DU BIEN: 25089044 - 66119 Saarbrücken

## La propriété



CODE DU BIEN: 25089044 - 66119 Saarbrücken

## La propriété



CODE DU BIEN: 25089044 - 66119 Saarbrücken

## La propriété



CODE DU BIEN: 25089044 - 66119 Saarbrücken

## La propriété



CODE DU BIEN: 25089044 - 66119 Saarbrücken

## La propriété



CODE DU BIEN: 25089044 - 66119 Saarbrücken

## La propriété



CODE DU BIEN: 25089044 - 66119 Saarbrücken

## La propriété



CODE DU BIEN: 25089044 - 66119 Saarbrücken

## La propriété



CODE DU BIEN: 25089044 - 66119 Saarbrücken

## La propriété

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)

**CODE DU BIEN: 25089044 - 66119 Saarbrücken**

## Une première impression

Une prestigieuse propriété datant de 1974, offrant un confort de vie exclusif, est disponible pour les acheteurs exigeants qui apprécient l'espace, l'intimité et un agencement de haute qualité. Cette villa d'exception, construite en 1974, se dresse sur un terrain d'environ 767 m<sup>2</sup> et offre un espace généreux d'environ 507 m<sup>2</sup> habitables, propice à l'expression personnelle. Avec un total de 12 pièces, dont 8 chambres aux proportions harmonieuses et 5 salles de bains, la propriété est idéale pour les familles nombreuses ou pour allier avec élégance vie personnelle et professionnelle. L'agencement spatial impressionne par sa structure épurée et ses hauts plafonds, créant une atmosphère exceptionnellement lumineuse et baignant les pièces de lumière naturelle. La configuration ouverte favorise également une agréable convivialité et offre de multiples possibilités d'aménagement. Découvrez par vous-même les atouts de cette propriété d'exception lors d'une visite privée. Laissez-vous inspirer par une expérience de vie unique dans l'un des quartiers les plus prisés – cette propriété n'attend que vous. Nous serions ravis de vous accompagner dans la personnalisation de votre nouvelle demeure.

**CODE DU BIEN: 25089044 - 66119 Saarbrücken**

## Détails des commodités

Herzstück des Anwesens ist der großzügige Wellnessbereich mit großem Pool und Sauna. Hier genießen Sie entspannte Momente zu jeder Jahreszeit, während die moderne, selbstregulierende Pooltechnik für höchsten Komfort sorgt. Die technische Ausstattung umfasst eine zentrale, effiziente Öl-Heizung, die in Kombination mit modernen Regelungssystemen für eine gleichbleibend behagliche Atmosphäre im gesamten Haus sorgt. Zur besonderen Ausstattung zählt zudem eine separate Gäste- bzw. Einliegerwohnung mit eigenem Zugang. Dieser Bereich eignet sich optimal zur Unterbringung von Gästen, Personal oder zur Nutzung als Homeoffice. Küche, Wohnbereich und ein eigenes Bad machen den Bereich vollkommen autark nutzbar.

Das Anwesen befindet sich in einer ruhigen und zugleich sehr gut angebundenen Wohnlage. Das nicht einsehbare Grundstück bietet maximale Privatsphäre und ist geprägt von gepflegten Gartenflächen.

Fensterfronten und durchgängige große Balkone/Terrassen eröffnen einen fantastischen sonnigen Ausblick auf die Stadt und sorgen für ein herausragendes Wohnambiente. Zahlreiche Rückzugsorte im Innen- und Außenbereich bieten Freiräume zur individuellen Nutzung – ob als Familienresidenz, für die private Bibliothek, das Musikzimmer oder ein Atelier.

**CODE DU BIEN: 25089044 - 66119 Saarbrücken**

## **Tout sur l'emplacement**

In bester und gefragter Wohnlage von Saarbrücken erwartet Sie hier eine ganz besondere Residenz am Triller in ruhiger und grüner Lage und beeindruckendem Blick auf teile der Landeshauptstadt. Zudem ist diese außergewöhnliche Immobilie durch die ruhige Lage geprägt. Das Stadtzentrum ist fußläufig in nur wenigen Minuten bequem zu erreichen.

In der Landeshauptstadt Saarbrücken und in ihrer Umgebung finden alljährlich namhafte Events statt, die Groß und Klein ins Saarland strömen lassen wie zum Beispiel das über die Grenzen hinaus bekannte Max-Ophüls-Film-Festival. In diesem Zusammenhang treffen junge Regisseure und Schauspieler in Saarbrücken aufeinander, um ihre neuen Werke zu präsentieren und gemeinsam zu feiern. Auch das bekannte PERSPECTIVES,, welches das einzige deutsch-französische Kulturfestival, das sich gleichermaßen deutsch - wie auch französischsprachiger Bühnenkunst widmet. Weiterhin erleben Sie das Saarspektakel mit seinen beliebten Drachenbootrennen.

Das Weltkulturerbe Völklinger Hütte zieht über die Landesgrenzen hinaus. Außerdem gibt es das Staatstheater, welches samt Dependancen über ein reichhaltiges Programmangebot verfügt. Die Liste wäre hier zu lang, um alle verlockenden Kultur-Angebote zu erläutern.

Alle Schulformen stehen zur Verfügung. Die Auswahl geht von Kitas bis hin zu den verschiedenen Gymnasien und dem Deutsch-Französisches Gymnasium, der HTW, der HBK, der Hochschule für Musik Saar und der Universität des Saarlandes.

Das Herz der Metropolregion Saar-Lor-Lux bietet auch kurze Wege nach Luxemburg, Metz, Paris, Straßburg oder Frankfurt. Der ICE-Bahnhof Saarbrücken sowie die internationalen Flughäfen Saarbrücken und Luxemburg stellen, neben den exzellenten Autobahnverbindungen, die nötige Infrastruktur bereit.

Das französische „savoir vivre“ prägt diesen Standort wie keinen zweiten.

**Beste Lage mit bester Anbindung!**

**CODE DU BIEN: 25089044 - 66119 Saarbrücken**

## **Plus d'informations**

**Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 18.8.2035.**

**Endenergieverbrauch beträgt 115.99 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.**

**Die Energieeffizienzklasse ist D.**

**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.**

**CODE DU BIEN: 25089044 - 66119 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](mailto:saarbruecken@von-poll.com)**

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

---

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