

Saarbrücken

Großzügige Wohnung mit Balkon am unteren Rotenbühl

CODE DU BIEN: 25089119



PRIX D'ACHAT: 239.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 96 m² • PIÈCES: 3



En	un	coup	d'œil
	• • • •	0.0	

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



En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25089119
Surface habitable	ca. 96 m²
Etage	2
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1972
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	239.000 EUR
Туре	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 31 m ²
Aménagement	WC invités, Bloc- cuisine, Balcon



Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	17.08.2028
Source d'alimentation	Combustible liquide

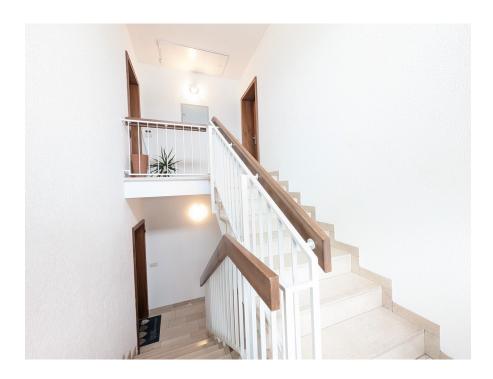
Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	143.00 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1972



























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



Une première impression

Die großzügige 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Saarbrücken. Das Anwesen umfasst lediglich sechs Wohneinheiten und liegt ruhig in einer Sackgasse am unteren Rotenbühl.

Das im Jahr 1972 errichtete Gebäude überzeugt durch seine solide Bausubstanz und präsentiert sich, ebenso wie die gesamte Wohnanlage, in einem äußerst gepflegten und ansprechenden Gesamtzustand.

Mit einer Wohnfläche von rund 96 m² bietet die Wohnung ein durchdachtes Raumkonzept mit drei gut geschnittenen Zimmern, einer Küche, einem Badezimmer, einem Gäste-WC sowie einem großzügigen Flur- mit Dielen-Eingangsbereich. Der nach Westen ausgerichtete Balkon erweitert den Wohnraum nach außen und schafft einen angenehmen Ort zum Verweilen in den Abendstunden.

Die Einheit erstreckt sich über die halbe Etage und ist über ein sehr gepflegtes Treppenhaus erreichbar.

Zur Wohnung gehören zudem eine eigene Garage sowie ein separater Nutzraum im Untergeschoss, die zusätzlichen Komfort und praktische Abstellmöglichkeiten bieten.



Détails des commodités

Die Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss und ist über das helle, äußerst gepflegte Treppenhaus des Hauses bequem zu erreichen. Das Anwesen verfügt über ein gemeinsames Treppenhaus, ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Nach dem Betreten der Wohnung empfängt Sie ein Dielen- und Flurbereich, von dem aus sämtliche Räumlichkeiten bequem erreichbar sind. Dazu zählen der großzügige und lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmerbereich, die Küche, zwei Schlafzimmer, das Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Das Badezimmer ist mit Dusche, Badewanne, WC und Bidet ausgestattet, während sich das Gäste-WC direkt nebenan befindet

Der rund 40 m² große Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine Helligkeit und Großzügigkeit und bietet direkten Zugang zum Balkon, der der Wohnung einen besonderen Charme verleiht und ausreichend Platz zum entspannten Verweilen im Freien bietet.

Vom Essbereich aus gelangen Sie in die angrenzende, separate Küche. Die vorhandene Einbauküche gehört dem derzeitigen Mieter.

An die Küche schließt sich eines der beiden Schlafzimmer an, während sich daneben ein weiteres Schlafzimmer befindet, das sich ideal auch als Büro, Homeoffice, Ankleide- oder Gästezimmer nutzen lässt.

Die Böden sind überwiegend mit Teppich ausgelegt, während in der Küche pflegeleichter PVC-Boden und in den Bädern Fliesen verlegt sind.

Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2005.

Die zur Wohnung gehörende Garage befindet sich im Untergeschoss des Hauses und ermöglicht einen trockenen und bequemen Zugang direkt ins Treppenhaus – ideal für den Alltag und den Transport von Einkäufen.

Eine Gegensprechanlage mit Türöffnung sorgt zudem für zusätzlichen Komfort und Sicherheit.

Die Wohnung ist Teil einer ordnungsgemäß verwalteten Eigentümergemeinschaft mit laufender Instandhaltungsrücklage und ist derzeit an einen langjährigen und zuverlässigen Mieter, mit einer aktuellen Kaltmiete über 740,- € monatlich zzgl. Nebenkosten vermietet. Die Immobilie stellt somit für Kapitalanleger eine besonders attraktive Gelegenheit dar, ein gepflegtes Objekt mit solider Mietstruktur und stabiler Rendite zu erwerben.

Somit bietet diese Immobilie eine transparente und planbare Einnahmesituation, ideal geeignet für diejenigen, die eine kalkulierbare Investition in einem attraktiven Marktumfeld suchen.



Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich in der begehrten Wohnlage des Stadtteils Rotenbühl der Landeshauptstadt, und damit in einem Gebiet, das Ruhe und gute Erreichbarkeit optimal verbindet.

Das Wohnviertel überzeugt durch eine weitgehend geringe Verkehrsbelastung und eine grüne Umgebung.

In fußläufiger Nähe befinden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken sowie Kindergärten und Schulen – eine Infrastruktur, die den Alltag erheblich erleichtert.

Für sportliche Aktivitäten und Freizeitgestaltung bietet die Umgebung ebenfalls gute Voraussetzungen.

Dank der zentralen Lage ist die Innenstadt von Saarbrücken in wenigen Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar – ideal für Pendler oder alle, die städtisches Leben und Wohnqualität kombinieren möchten.

Die Nähe zu den universitären Einrichtungen Saarbrückens stellt einen weiteren Standortvorteil dar und unterstreicht die Attraktivität dieser Wohnlage.

Kurz gesagt: Hier genießen Sie eine Kombination aus ruhigem Wohnen, solider Alltagspraxis durch gute Infrastruktur und verkehrsgünstiger Lage im städtischen Umfeld – ein Standort, der viele Bedürfnisse in einem stimmigen Gesamtbild erfüllt.



Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 143.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist E.



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