

Saarbrücken

# Charmante et confortable maison de trois familles à St Arnual

CODE DU BIEN: 25089050



PRIX D'ACHAT: 695.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 289 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 660 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25089050 - 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: 25089050 - 66119 Saarbrücken**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25089050                      |
| Surface habitable      | ca. 289 m²                    |
| Type de toiture        | Toit en pavillon              |
| Pièces                 | 12                            |
| Chambres à coucher     | 5                             |
| Salles de bains        | 3                             |
| Année de construction  | 1937                          |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                    |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 695.000 EUR                                                        |
| Type de bien                 | Maison multifamiliale                                              |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernisation / Rénovation   | 2015                                                               |
| État de la propriété         | Modernisé                                                          |
| Technique de construction    | massif                                                             |
| Surface de plancher          | ca. 79 m²                                                          |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon                         |

CODE DU BIEN: 25089050 - 66119 Saarbrücken

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 04.12.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 155.50 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | C                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1937                      |



CODE DU BIEN: 25089050 - 66119 Saarbrücken

## La propriété



CODE DU BIEN: 25089050 - 66119 Saarbrücken

## La propriété





CODE DU BIEN: 25089050 - 66119 Saarbrücken

## La propriété





CODE DU BIEN: 25089050 - 66119 Saarbrücken

## La propriété





CODE DU BIEN: 25089050 - 66119 Saarbrücken

## La propriété



CODE DU BIEN: 25089050 - 66119 Saarbrücken

## La propriété





CODE DU BIEN: 25089050 - 66119 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: 25089050 - 66119 Saarbrücken**

## Une première impression

Cette charmante villa de ville, construite en 1937, est une maison trifamiliale bien entretenue offrant de vastes espaces de vie, un impressionnant espace extérieur et une vue panoramique imprenable. La propriété allie le caractère historique de son architecture à une modernisation complète réalisée en 2008, incluant une isolation thermique intégrale de la façade, garantissant une excellente efficacité énergétique et un confort de vie optimal. Le terrain d'environ 660 m<sup>2</sup> est situé sur un magnifique terrain en terrasses. On remarque notamment les plus de 80 rosiers qui confèrent à l'espace extérieur une élégance particulière et une ambiance de jardin méditerranéen. De superbes vues panoramiques sur les environs s'offrent à vous depuis chaque étage de la maison. Située rue Robert-Koch, la propriété se trouve dans l'un des quartiers résidentiels calmes et recherchés de St. Arnual – idéal pour les résidents appréciant la tranquillité, la verdure et la proximité des commodités. Un règlement de copropriété datant de 1993 définit clairement l'usage et la structure de la maison. Un garage est également inclus.

CODE DU BIEN: 25089050 - 66119 Saarbrücken

## Détails des commodités

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 m<sup>2</sup>, großer Balkon mit beeindruckendem Fernblick.
- 1. Obergeschoss: 4 Zimmer, ca. 101,80 m<sup>2</sup>, ebenfalls mit großem Balkon und Weitblick.
- Dachgeschoss: 4 Zimmer, ca. 65,75 m<sup>2</sup>, lichtdurchflutet und ohne Balkon.
- Gartenebene/Keller umfasst weitere ca. 70 m<sup>2</sup>

Damit verfügt das Anwesen eine gesamte Wohn- und Nutzfläche über von ca. 368 m<sup>2</sup>

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 untermauert 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 charakttervolle, modernisierte Stadtvilla in bester Lage, mit außergewöhnlich schönem Garten, hervorragender Raumstruktur und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

CODE DU BIEN: 25089050 - 66119 Saarbrücken

## Tout sur l'emplacement

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.



CODE DU BIEN: 25089050 - 66119 Saarbrücken

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25089050 - 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)