

Saarbrücken / Rodenhof

Attraktives Reihenmittelhaus in bevorzugter und ruhiger Wohnlage am Rodenhof

????????? ??????????: 25089109



???? ??????: 405.000 EUR • ??????????: ca. 145 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 213 m²

??????? ???????: 25089109 - 66113 Saarbrücken / Rodenhof

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25089109 - 66113 Saarbrücken / Rodenhof

?? ??? ??????

???????? ?????????	25089109	???? ?????	405.000 EUR
??????????	ca. 145 m²	??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????	????????????? ?????		
????????	5		
?????????? ???	3		
??????????		????????	???????
??????????	1	?????????????	
????? ????????????	1990	????????????????????	ca. 57 m²
????? ????????????	1 x ????????????	?????	
	????? ????????????	??????	???????, WC ???????????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 25089109 - 66113 Saarbrücken / Rodenhof

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	131.66 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	15.04.2035	?????????? ?????????????? ??????????	E
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1989

???????? ??: 25089109 - 66113 Saarbrücken / Rodenhof

?? ???????



??????? ???????: 25089109 - 66113 Saarbrücken / Rodenhof

?? ????????



??????? ???????: 25089109 - 66113 Saarbrücken / Rodenhof

?? ????????



???????? ?????????: 25089109 - 66113 Saarbrücken / Rodenhof

?? ?????????



??????? ???????? : 25089109 - 66113 Saarbrücken / Rodenhof

?? ????????



??????? ???????: 25089109 - 66113 Saarbrücken / Rodenhof

?? ????????



???????? ?????????: 25089109 - 66113 Saarbrücken / Rodenhof

?? ?????????



??????? ???????: 25089109 - 66113 Saarbrücken / Rodenhof

?? ????????



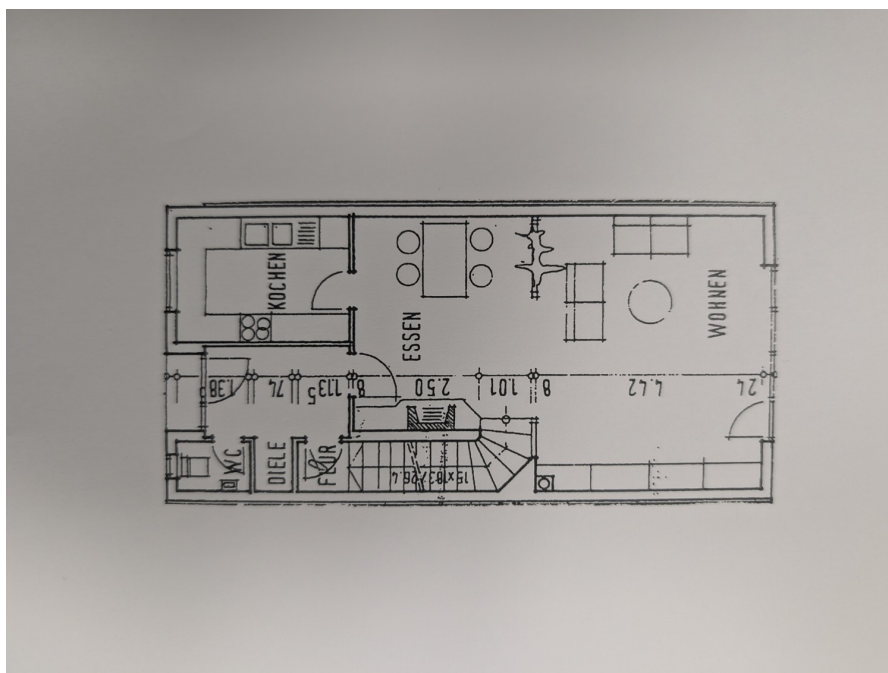
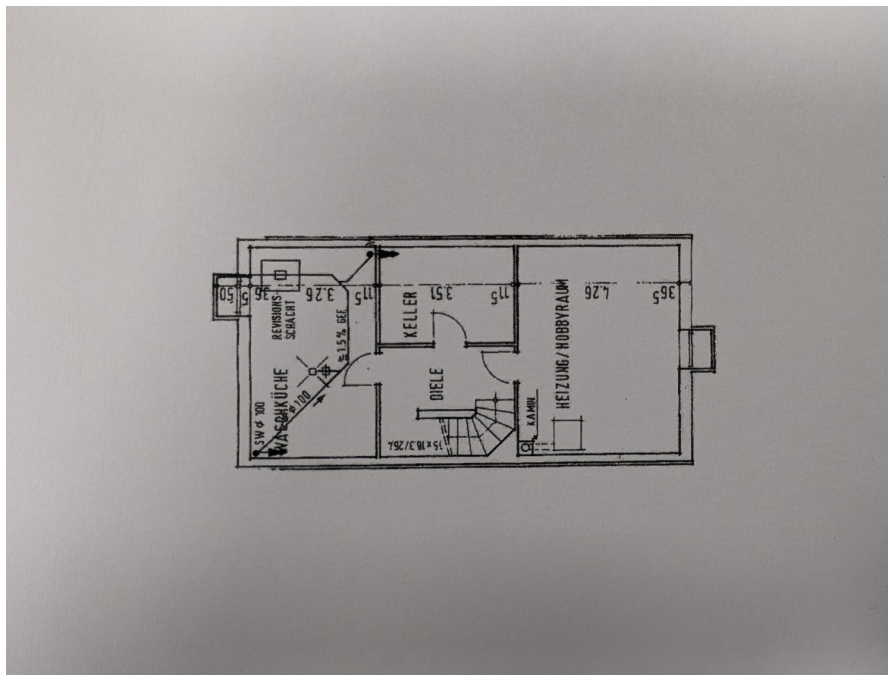
??????? ???????: 25089109 - 66113 Saarbrücken / Rodenhof

?? ????????



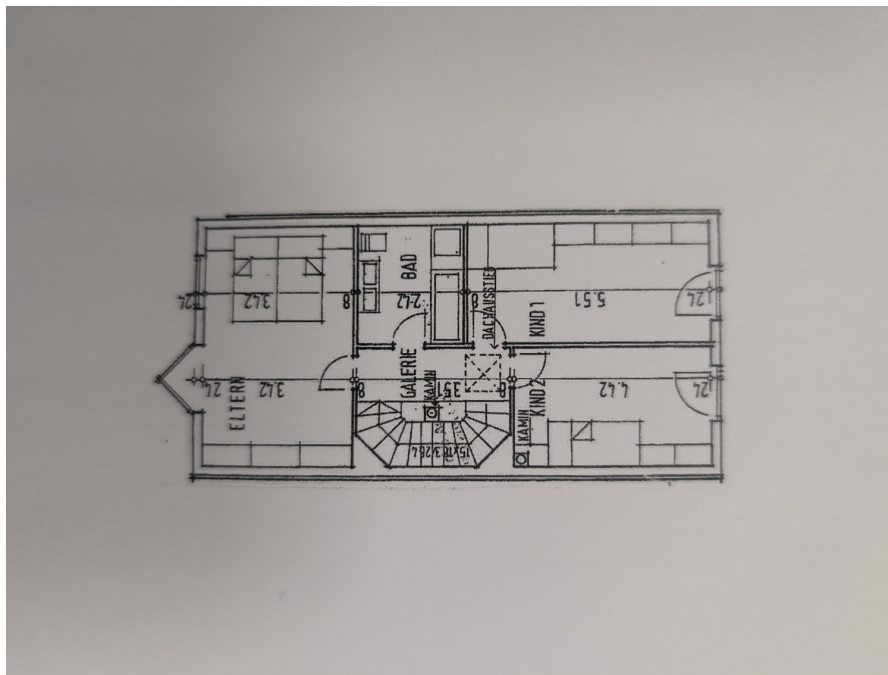
???????? ??: 25089109 - 66113 Saarbrücken / Rodenhof

?? ???????



??????? ???????: 25089109 - 66113 Saarbrücken / Rodenhof

?? ???????



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

??????? ???????: 25089109 - 66113 Saarbrücken / Rodenhof

??? ?????? ?????????

Charmantes Reihemittelhaus in Saarbrücken – sehr gepflegt mit Garten und Platz für die ganze Familie Dieses attraktive Reihemittelhaus in begehrter Wohnlage von Saarbrücken, bietet Ihnen auf ca. 145 m² Wohnfläche und zusätzlich ca. 57 m² Nutzfläche ein ideales Zuhause für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Berufstätige im Homeoffice. Das Haus präsentiert sich sehr gepflegt und überzeugt durch eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Raumaufteilung im Überblick: Erdgeschoss: •Einladender Dielen-Eingangsbereich •Gäste-WC •Abgang zu drei funktionalen Nutzräumen im Untergeschoss •Separate, gut geschnittene Küche •Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse •Sonnige Terrasse mit angrenzendem Garten – ruhig, grün und uneinsehbar 1. Obergeschoss: •Drei Schlafzimmer, die flexibel nutzbar sind – z.B. als Kinderzimmer, Gästezimmer, Ankleidezimmer (inkl. großem Einbauschränk) oder Büro •Großes, gepflegtes Badezimmer (Dusche und Badewanne) Dachgeschoss (Studioetage): •Ausgebautes Dachstudio mit ca. 30 m² – perfekt als Arbeits-, Hobby- oder Gästezimmer •Neue Dachfenster (2019) Untergeschoss (Keller-/Nutzungsräume): •Drei gut geschnittene Räume mit ca. 57 m² sorgen für ausreichend Stauraum und Platz für Ihre individuellen Projekte Ausstattung & Besonderheiten: •Helle Räume und durchdachter Grundriss •Stetige Modernisierungen – sofort bezugsbereit •Sehr gepflegter Gesamtzustand •Elektrische Rollläden (2019) sorgen für zusätzlichen Komfort •Außenstellplatz, bereits unterirdisch für E-Auto / Wallbox vorbereitet Dieses Haus vereint ruhiges Wohnen mit urbaner Nähe – ideal für alle, die Komfort, Flexibilität und ein modernes Zuhause suchen.

??????? ???????: 25089109 - 66113 Saarbrücken / Rodenhof

?????????????? ??? ????????

Über den Eingangsbereich gelangen Sie in den hellen und großzügigen Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse und dem Garten. Die Küche liegt im vorderen Bereich des Hauses. Die maßgefertigte Einbauküche bleibt im Haus und ist bereits im Kaufpreis inbegriffen. Sie bietet Platz für gemeinschaftliches Kochen und Verweilen und ist damit ein idealer Bestandteil des neuen Zuhauses.

Auf dieser Etage befindet sich auch das Gäste-WC.

Die Wände sind hell, die Fußböden sind mit Fliesen, im Obergeschoss teilweise mit Laminat ausgestattet, was für eine pflegeleichte Gestaltung und Wohlfühlatmosphäre sorgt.

Als besonderes Komfortmerkmal steht Ihnen ein moderner Treppenlift zur Verfügung, der das Erdgeschoss barrierefrei mit dem Obergeschoss verbindet.

Das Obergeschoss umfasst drei weitere Zimmer, die individuell genutzt werden können – sei es als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer. Diese Räume bieten Flexibilität und Gestaltungsspielraum.

Die Etage hält weiterhin ein großzügiges Badezimmer mit zwei Waschtischen, Badewanne und Dusche vor.

Das Dachgeschoss ist als Studio ausgebaut und bietet über ca. 30 m² Wohnflair für Arbeits-, Hobby- oder Gästezimmer. Der Boden ist mit Teppichboden ausgestattet.

Das Haus ist unterkellert und bietet drei geflieste Nutzungsräume. Hier finden Sie auf ca. 57 m² ausreichend Stauraum und Platz für Ihre persönlichen Ideen und individuellen Projekte.

Das Gebäude wird derzeit mit einer Gasheizung beheizt, die jedoch erneuert werden sollte.

??????? ???????: 25089109 - 66113 Saarbrücken / Rodenhof

??? ??? ??? ??????????

Das Haus befindet sich in bevorzugter, sehr gefragter Wohnlage am Rodenhof. Von Kindertageseinrichtungen, über Einkaufsmöglichkeiten sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Gleichwohl gelangen Sie in wenigen Fußminuten über das moderne Quartier Eurobahnhof-Gelände in die Fußgängerzone der Landeshauptstadt. 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 Electro Magnetic-Festival im Weltkulturerbe Völklinger Hütte zieht über die Landesgrenzen hinaus immer mehr Fans elektronischer Tanzmusik an. 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 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 keine zweite. Sehr bevorzugte Wohnlage mit bester Anbindung!

??????? ???????: 25089109 - 66113 Saarbrücken / Rodenhof

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.4.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 131.66 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

???????? ??????????: 25089109 - 66113 Saarbrücken / Rodenhof

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Patrick Forgeng

Großherzog-Friedrich-Straße 48 Saarbrücken

E-Mail: saarbruecken@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com