Saarbrücken

Modernisierte 3-Zimmerwohnung mit Stadtflair im 4-Parteienhaus

??????? ????????: 25089111

???? ??????: 138.000 EUR • ?????????: ca. 77,12 m² • ???????: 3

??????? ????????: 25089111 - 66115 Saarbrücken

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

??????? ????????: 25089111 - 66115 Saarbrücken

?? ??? ?????

??????? ????????	25089111
?????????	ca. 77,12 m²
???????	3
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	1959

???? ??????	138.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2023
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 12 m²
??????	????????????? ???????

??????? ????????: 25089111 - 66115 Saarbrücken

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	26.12.2034
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	221.40 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	G
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1959

??????? ????????: 25089111 - 66115 Saarbrücken

?? ???????

??????? ????????: 25089111 - 66115 Saarbrücken

?? ???????

??????? ????????: 25089111 - 66115 Saarbrücken

?? ???????

??????? ????????: 25089111 - 66115 Saarbrücken

?? ???????

??????? ????????: 25089111 - 66115 Saarbrücken

?? ???????

??????? ????????: 25089111 - 66115 Saarbrücken

?? ???????

??????? ????????: 25089111 - 66115 Saarbrücken

?? ???????

??????? ????????: 25089111 - 66115 Saarbrücken

?? ???????

??????? ????????: 25089111 - 66115 Saarbrücken

?? ???????

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

??????? ????????: 25089111 - 66115 Saarbrücken

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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause und Kapitalanleger aufgepasst – eine modernisierte Wohlfühloase mit Stadtflair! Diese stilvolle 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre ruhige und dennoch zentrale Lage, nur wenige Minuten von der Innenstadt entfernt. Die ca. 77 m² große Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit nur vier Wohneinheiten – ideal für alle, die eine persönliche Wohnatmosphäre schätzen. Im Jahr 2023 wurde die gesamte Wohnung umfassend modernisiert und saniert: einschließlich Strom- und Wasserleitungen, das Badezimmer, die Fenster mit hochwertiger Dreifachverglasung – alles auf aktuellem Stand. Hier erwartet Sie nicht nur Komfort, sondern auch ein zeitgemäßer energetischer Wohnungsstandard. Die großzügige Küche bietet ausreichend Platz zum Kochen und Verweilen – die Einbauküche ist im Kaufpreis bereits enthalten. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und wird durch ein breites Oberlichtfenster mit natürlichem Tageslicht versorgt, was für eine angenehme und einladende Atmosphäre sorgt. Zudem verfügt der Raum über einen zeitgemäßen Heizkörper, der zugleich als praktischer Handtuchwärmer dient. Ergänzend verfügt die Wohnung über einen separaten Toilettenraum, der mit einem Velux-Dachfenster ausgestattet ist. Dieses ist mit einem elektrisch betriebenen Rollladen versehen, der sich komfortabel per Fernbedienung steuern lässt. Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das Angebot ab. Highlights im Überblick: Zentrale und dennoch ruhige Wohnlage – citynah gelegen 3 gut geschnittene Zimmer auf ca. 77 m² Wohnfläche (89 m² Wohn- und Nutzfläche) Großzügige Küche inkl. Einbauküche Badezimmer mit Dusche und breitem Oberlichtfenster Separatem WC-Raum mit Velux-Dachfenster und elektr. Rollladen mit Fernbedienung Umfassende Sanierung 2023 der gesamten Wohnung Dreifachverglaste Fenster für besten Wärme- und Schallschutz Eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum Mehrfamilienhaus mit nur 4 Wohneinheiten Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles, die urbanes Wohnen mit modernem Rückzugsort kombinieren möchten.

??????? ????????: 25089111 - 66115 Saarbrücken

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

Über das gepflegte 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!

??????? ????????: 25089111 - 66115 Saarbrücken

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

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 nächstgelege 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.

??????? ????????: 25089111 - 66115 Saarbrücken

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 221.40 kwh/(m²*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.

??????? ????????: 25089111 - 66115 Saarbrücken

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

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

Patrick Forgeng

Großherzog-Friedrich-Straße 48 Saarbrücken
E-Mail: saarbruecken@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com