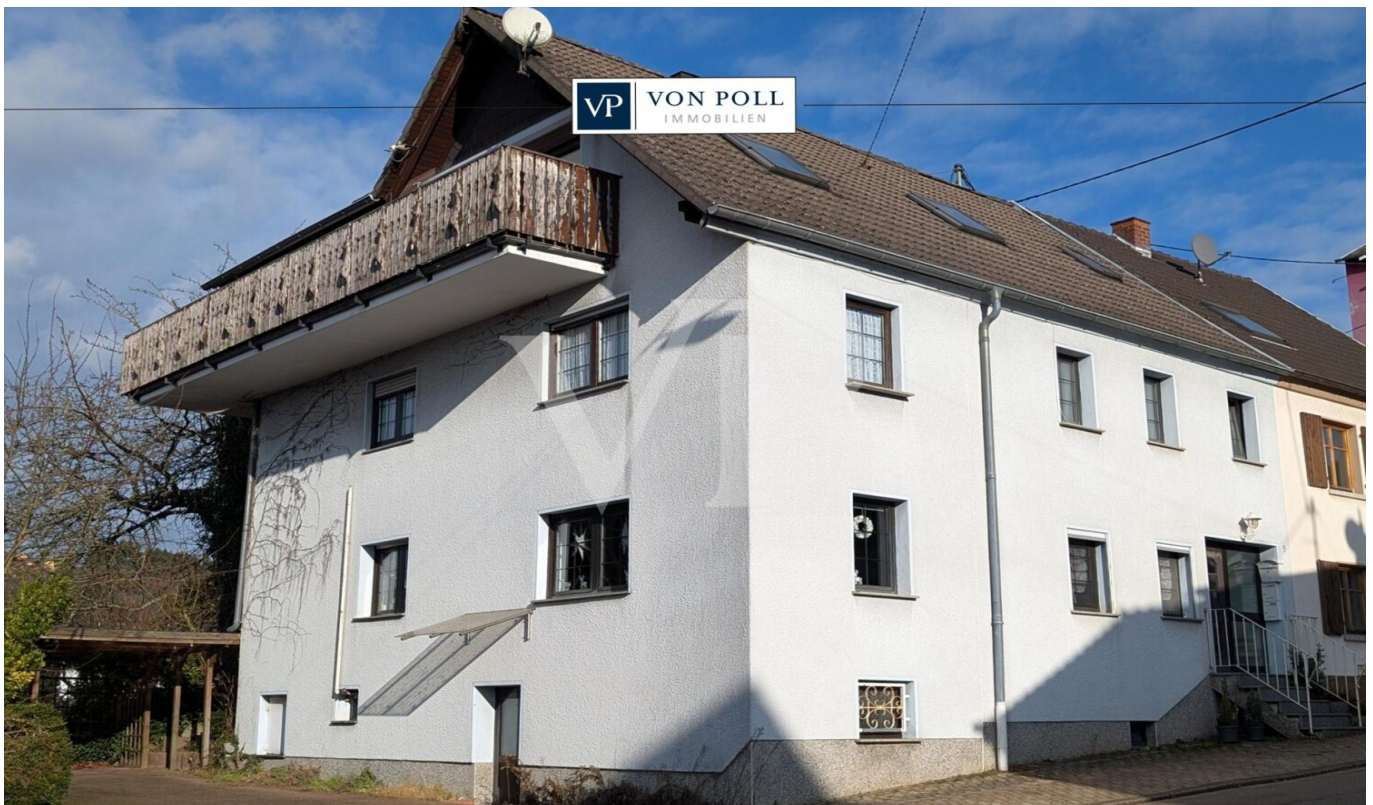


Püttlingen / Köllerbach

3-Familienhaus mit Potenzial – attraktive Kapitalanlage in Köllerbach

????????? ??????????: 25089120



???? ??????: 348.000 EUR • ??????????: ca. 260 m² • ??????: 10 • ?????? ????: 654 m²

??????? ?????????: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ????????????????? ?????????????????

???????? ?????????: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach

?? ??? ??????

???????? ?????????	25089120	????? ??????	348.000 EUR
???????????	ca. 260 m²	???????????	Käuferprovision
?????????	10		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ???	3		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
			Kaufpreises
??????????	4	?????????	???????
????? ????????????	1890	???????????	
?????? ????????????	2 x ?????????? ???	???????????????????	ca. 69 m²
	??????????????	??????	
		????????	?????????, ??????????

??????? ???????: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ???????????	????	?????? ????????????? ?????????????	100.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	31.03.2031	?????????? ?????????????? ??????????	D
???? ???????????	????	???? ????????????? ???????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1890

??????? ?????????: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach

?? ????????



??????? ???????: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach

?? ????????



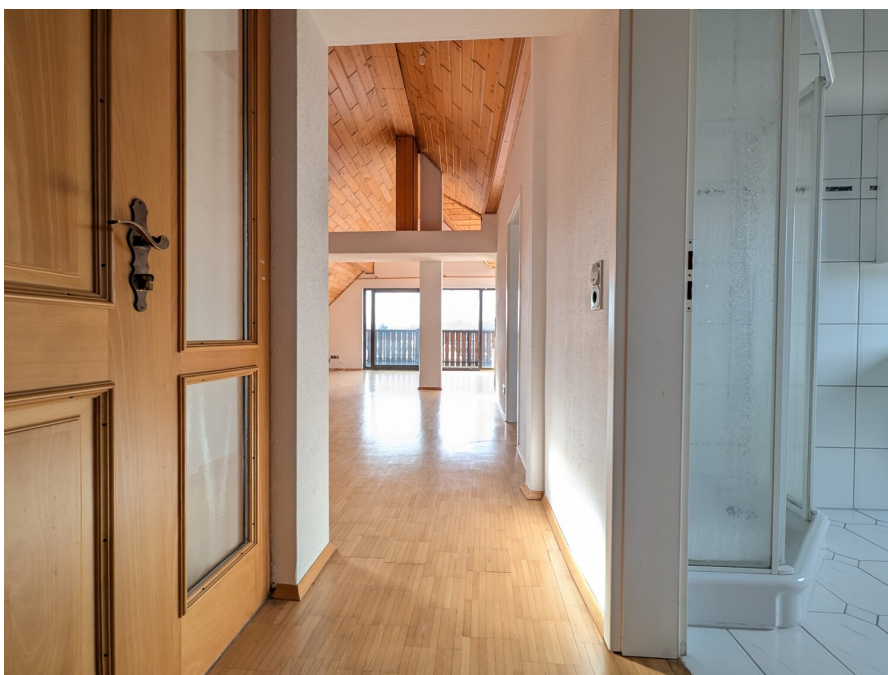
??????? ?????????: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach

?? ????????



??????? ???????? : 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach

?? ????????



??????? ???????: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach

?? ????????



???????? ?????????: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach

?? ?????????



??????? ???????? : 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach

?? ????????



???????? ?????????: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach

?? ?????????



??????? ?????????: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach

?? ????????



??????? ???????: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach

?? ????????



???????? ?????????: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach

?? ?????????



??????? ???????: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach

?? ????????



???????? ?????????: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach

?? ?????????



??????? ?????????: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach

?? ????????



??????? ???????: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach

?? ????????



??????? ???????: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach

?? ????????



??????? ???????: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach

?? ????????



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

??????? ???????: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach

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

Dieses charmante Mehrfamilienhaus befindet sich im Püttlinger Stadtteil Köllerbach und verbindet historische Bausubstanz mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf einer großzügigen Wohnfläche von insgesamt ca. 260 m², verteilt auf drei separate Wohneinheiten, eröffnet sich Ihnen ein breites Spektrum an Optionen – ob zur Eigennutzung, für Mehrgenerationenwohnen, zur Vermietung oder als Kombination aus allem. Das Grundstück umfasst ca. 654 m² und bietet damit ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen.

Das Haus wurde im Jahr 1890 in solider Bauweise errichtet und präsentiert sich durch einen umfassenden Umbau im Jahr 1992, bei dem unter anderem ein vollgeschossiger Dachausbau realisiert wurde, in einem zeitgemäß erweiterten Zustand.

Das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss sind zurzeit vermietet, während das Dachgeschoss leer steht und sofort genutzt oder neu vermietet werden kann.

Mit seinem besonderen Charme, der großzügigen Aufteilung und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten stellt dieses Anwesen eine seltene Gelegenheit in attraktiver Lage dar – ideal für Familien, Investoren oder alle, die nach einem Objekt mit Potenzial suchen.

??????? ???????: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach

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

Über das helle Treppenhaus mit seiner eleganten Marmortreppe erreichen Sie komfortabel alle Wohneinheiten.

Die großzügige 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss bietet auf ca. 95 m² Wohnfläche eine gut durchdachte Raumaufteilung mit Küche, einem Tageslichtbad sowie einem in die Wohnfläche integrierten Wintergarten und einen direkten Zugang zur Gartenterrasse ermöglicht.

In der ersten Etage erwartet Sie eine weitere Wohneinheit mit ca. 86 m² Wohnfläche. Auch hier stehen vier Zimmer, eine Küche, ein helles Tageslichtbad, ein praktischer Abstellraum sowie ein überdachter Balkon zur Verfügung. Beide Wohnungen sind mit pflegeleichtem Laminatboden ausgestattet, die Badezimmer sind zeitlos gefliest.

Das vollständig ausgebaute Dachgeschoss beeindruckt mit einer Wohnfläche von ca. 80 m² und einem großzügigen, offenen Wohnbereich. Die imposante Deckenkonstruktion, große Fensterfront und Echtholzparkett verleihen dieser Einheit einen besonderen Charme und ein hervorragendes Wohngefühl. Vom Wohnbereich führt eine breite Schiebetür auf den über Eck verlaufenden Balkon, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Das helle, geräumige Badezimmer ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet. Das Schlafzimmer liegt rückseitig des Hauses und verfügt über einen eigenen Zugang zum Balkon. Zudem ist diese Wohneinheit mit einer Klingel- und integrierten Sprechanlage ausgestattet.

Das Haus wurde im Jahr 1992 umfassend modernisiert – hierzu gehörten neben der Elektrik auch die Fenster sowie das Dach. Die Ölheizung stammt aus dem Jahr 1994. Abgerundet wird das attraktive Gesamtangebot durch ein praktisches Doppelcarport, das zusätzlichen Komfort bietet.

??????? ???????: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach

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

Das Anwesen befindet sich in zentraler und dennoch angenehm ruhiger Lage des beliebten Püttlinger Stadtteils Köllerbach. Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Wohnstruktur, sowie gepflegten Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Banken, Ärzte und Apotheken sind schnell erreichbar und sorgen für eine komfortable Versorgung im direkten Umfeld.

Familien profitieren von der Nähe zu Kindergärten, Schulen und verschiedenen Freizeitangeboten. Spazier- und Wanderwege entlang dem Köllerbach sowie zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete bieten ideale Möglichkeiten zur Erholung im Freien.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Bushaltestellen mit Anbindung in Richtung Püttlingen, Saarlouis und Saarbrücken befinden sich in gut erreichbarer Entfernung. Durch die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen sind die umliegenden Städte auch mit dem Auto bequem und zügig zu erreichen.

Damit bietet der Standort eine optimale Kombination aus ruhigem Wohnen und guter infrastruktureller Anbindung.

??????? ?????????: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.3.2031.
Endenergieverbrauch beträgt 100.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1890.
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 kennenzulernen.

??????? ?????????: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach

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

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

Patrick Forgeng

Großherzog-Friedrich-Straße 48, 66121 Saarbrücken

Tel.: +49 681 - 92 79 814 0

E-Mail: saarbruecken@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com