

Friedrichsthal

# Wo Raum auf Freiheit trifft! Ein Zuhause mit Gartenparadies

Αριθμός ακινήτου: 26089028



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 347.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 149,5 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 2.100 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26089028 - 66299 Friedrichsthal**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατοψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26089028 - 66299 Friedrichsthal

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26089028	Τιμή αγοράς	347.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 149,5 m <sup>2</sup>	σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	4	Έτος ανακαίνισης	2000
Κατάσταση του ακινήτου	3	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	1	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Σάουνα, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Έτος κατασκευής	1971		
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 26089028 - 66299 Friedrichsthal

## Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Ηλεκτρο	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	07.04.2036	Τελική ζήτηση ενέργειας	296.39 kWh/m <sup>2</sup> a
Πηγή ενέργειας	Ηλεκτρικό	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	H
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1971

Αριθμός ακινήτου: 26089028 - 66299 Friedrichsthal

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26089028 - 66299 Friedrichsthal

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26089028 - 66299 Friedrichsthal

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26089028 - 66299 Friedrichsthal

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26089028 - 66299 Friedrichsthal

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26089028 - 66299 Friedrichsthal

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26089028 - 66299 Friedrichsthal

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26089028 - 66299 Friedrichsthal

## Το ακίνητο

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

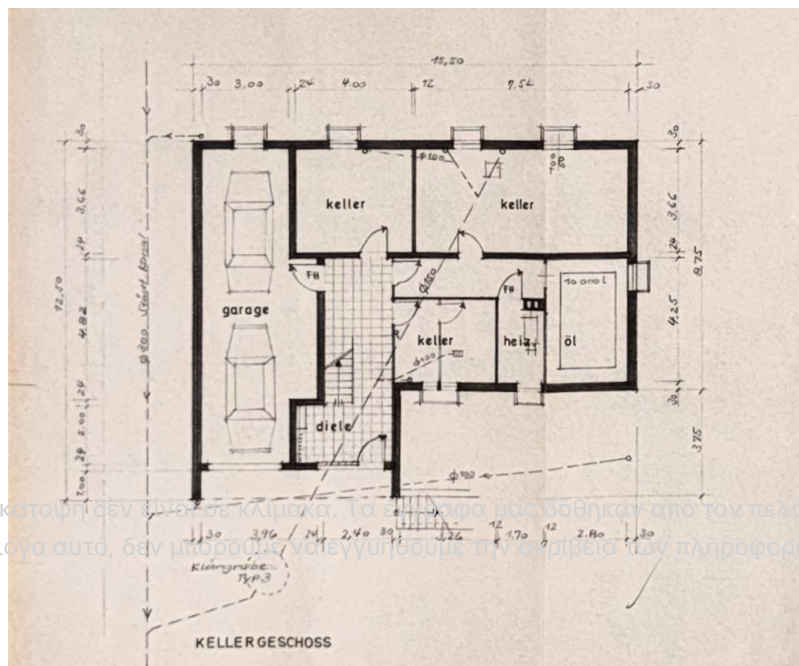
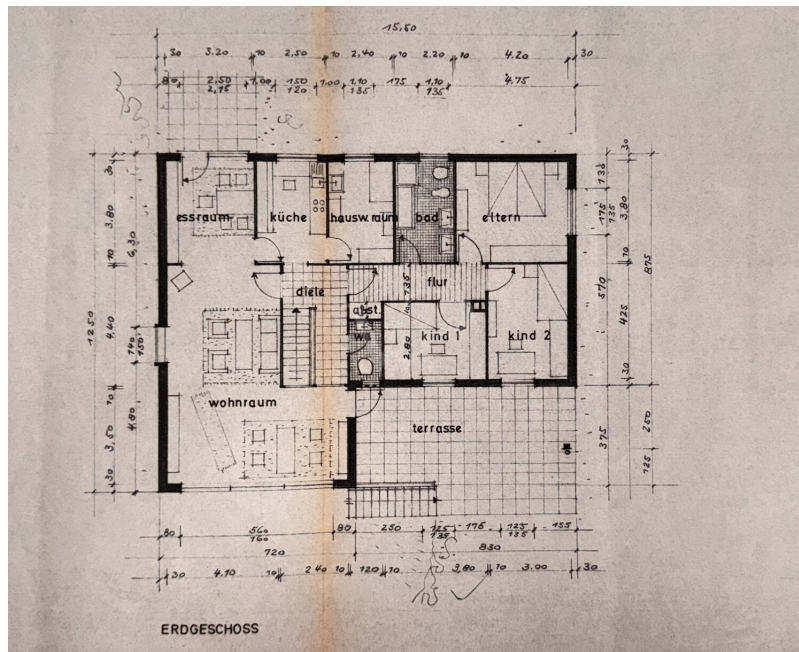
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0681 - 92 79 814 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Αριθμός ακινήτου: 26089028 - 66299 Friedrichsthal

## Κάτοψη



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα εμβαστάριά μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26089028 - 66299 Friedrichsthal**

## Μια πρώτη εντύπωση

Dieses Einfamilienhaus ist weit mehr als nur ein Ort zum Wohnen – es ist ein Zuhause mit Charakter, Geschichte und Entwicklungspotenzial. In ruhiger Wohnlage von Friedrichsthal gelegen, vereint die Immobilie großzügiges Wohnen mit einem außergewöhnlich weitläufigen Grundstück und eröffnet damit vielfältige Perspektiven für die Zukunft.

Dieses Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Friedrichsthal vereint solide Bauqualität, großzügige Raumverhältnisse und ein außergewöhnlich großes Grundstück zu einer seltenen Gelegenheit. Das im Jahr 1971 errichtete Anwesen wurde über die Jahre hinweg gepflegt und bietet eine Wohnfläche von ca. 149,5 m<sup>2</sup>. Die Immobilie überzeugt durch eine klare Grundrissstruktur, viel Tageslicht sowie eine angenehme Wohnatmosphäre mit direktem Bezug zum Garten. Besonders hervorzuheben ist das ca. 2.100 m<sup>2</sup> große Grundstück, das ein hohes Maß an Privatsphäre bietet und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – von der klassischen Gartennutzung über Freizeitflächen bis hin zu individuellen Erweiterungsideen.

Der großzügige Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse bildet das Zentrum des Hauses und ermöglicht einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenraum. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als ideales Zuhause für Familien oder Paare mit Platzbedarf und dem Wunsch nach Ruhe und Natur.

**Αριθμός ακινήτου: 26089028 - 66299 Friedrichsthal**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- Baujahr 1971, solide Bauweise mit immer wiederkehrenden Instandhaltungen
  - Elektro-Nachtspeicherheizung
  - Großzügige Terrasse mit direktem Gartenzugang
  - Weitläufiges Grundstück mit ca. 2.100 m<sup>2</sup>
  - Garage im Haus integriert für 2 PKWs
  - Klassische, gepflegte Innenausstattung mit Entwicklungspotenzial
  - Großzügige Fensterflächen für gute Belichtung
  - Unterkellert
  - Saunabereich
  - Professionell erstelltes und genehmigtes Taubenhaus, welches sich als großes Gartenhaus umwandeln lässt.
- Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand, bietet jedoch gleichzeitig Potenzial für eine zeitgemäße Modernisierung und individuelle Gestaltung.

**Αριθμός ακινήτου: 26089028 - 66299 Friedrichsthal**

## Όλα για την τοποθεσία

Das Anwesen befindet sich in Friedrichsthal, unweit von der Landeshauptstadt in einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend. Die Lage zeichnet sich durch ihre angenehme Wohnqualität sowie die gute Anbindung an die umliegenden Städte aus.

### Infrastruktur:

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in wenigen Minuten erreichbar  
Kindergärten und Schulen in Friedrichsthal und Umgebung  
Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleistungen vor Ort  
Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten durch die umliegenden Grünflächen und Wälder

### Verkehrsanbindung:

Gute Anbindung an die Landeshauptstadt Saarbrücken (ca. 15–20 Minuten Fahrzeit)  
Schnelle Erreichbarkeit der Autobahnen A623 und A8  
Öffentlicher Nahverkehr (Bus und Bahn) mit Verbindungen in Richtung Saarbrücken und Neunkirchen  
Bahnhof Friedrichsthal mit Anschluss an das regionale Bahnnetz

Die Kombination aus ruhigem Wohnen und gleichzeitig guter Erreichbarkeit urbaner Infrastruktur macht diese Lage besonders attraktiv für Pendler und Familien.

**Αριθμός ακινήτου: 26089028 - 66299 Friedrichsthal**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26089028 - 66299 Friedrichsthal**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)