

Saarbrücken

3 Familienhaus mit Charme und Wohnkomfort, In St Arnual

????????? ??????????: 25089050



???? ??????: 695.000 EUR • ??????????: ca. 289 m² • ??????: 12 • ?????? ????: 660 m²

??????? ????????: 25089050 - 66119 Saarbrücken

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

???????? ??????????: 25089050 - 66119 Saarbrücken

?? ??? ??????

???????? ??????????	25089050	????? ???????	695.000 EUR
????????????	ca. 289 m²	????????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	12	????? ??????????????	2015
????????????? ??? ??????????	5	????????? ??????????????	????????
??????????	3	????????????????????	ca. 79 m²
????? ?????????????	1937	??????	
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ?????????????, 1 x ???????	????????	?????????, WC ?????????????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25089050 - 66119 Saarbrücken

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ???????????	155.50 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	04.12.2035	???????????? ?????????????? ???????????	C
????? ????????????	??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1937

??????? ???????? : 25089050 - 66119 Saarbrücken

?? ????????



??????? ???????? : 25089050 - 66119 Saarbrücken

?? ????????



??????? ???????? : 25089050 - 66119 Saarbrücken

?? ????????



??????? ?????????: 25089050 - 66119 Saarbrücken

?? ????????



???????? ??????????: 25089050 - 66119 Saarbrücken

?? ?????????



??????? ???????? : 25089050 - 66119 Saarbrücken

?? ????????



??????? ???????? : 25089050 - 66119 Saarbrücken

?? ????????



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

??????? ???????: 25089050 - 66119 Saarbrücken

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

Diese charmante Stadtvilla aus dem Baujahr 1937 präsentiert sich als gepflegtes 3-Familienhaus mit großzügigen Wohnflächen, beeindruckendem Außenbereich und herrlichem Fernblick. Das Anwesen verbindet den historischen Charakter der Architektur mit einer umfassenden Modernisierung aus dem Jahr 2008, einschließlich einer Vollwärmedämmung der Fassade, die energetisch überzeugt und den Wohnkomfort steigert.

Das Grundstück umfasst ca. 660 m² und liegt an einem schönen Schräghang, der aufwendig terrassiert wurde. Besonders hervorzuheben sind die über 80 Rosenstöcke, die dem Außenbereich eine besondere Eleganz und einen mediterranen Gartencharakter verleihen. Von allen Ebenen des Hauses eröffnet sich ein wundervoller, weiter Blick über die Umgebung.

Die Lage in der Robert-Koch-Straße zählt zu den ruhigen, bevorzugten Wohnlagen von St. Arnual – ideal für Bewohner, die Wert auf Privatsphäre, Grün und dennoch gute Anbindung legen.

Eine Teileigentumserklärung aus dem Jahr 1993 liegt vor, was die Nutzung und Struktur des Mehrfamilienhauses klar regelt. Zusätzlich gehört eine Garage zum Objekt.

??????? ???????: 25089050 - 66119 Saarbrücken

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

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 m², großer Balkon mit beeindruckendem Fernblick.
- 1. Obergeschoss: 4 Zimmer, ca. 101,80 m², ebenfalls mit großem Balkon und Weitblick.
- Dachgeschoss: 4 Zimmer, ca. 65,75 m², lichtdurchflutet und ohne Balkon.
- Gartenebene/Keller umfasst weitere ca. 70 m²

Damit verfügt das Anwesen eine gesamte Wohn- und Nutzfläche über von ca. 368 m²

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

??????? ???????: 25089050 - 66119 Saarbrücken

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

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.

??????? ?????????: 25089050 - 66119 Saarbrücken

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 155.50 kwh/(m²*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.

??????? ?????????: 25089050 - 66119 Saarbrücken

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

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

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