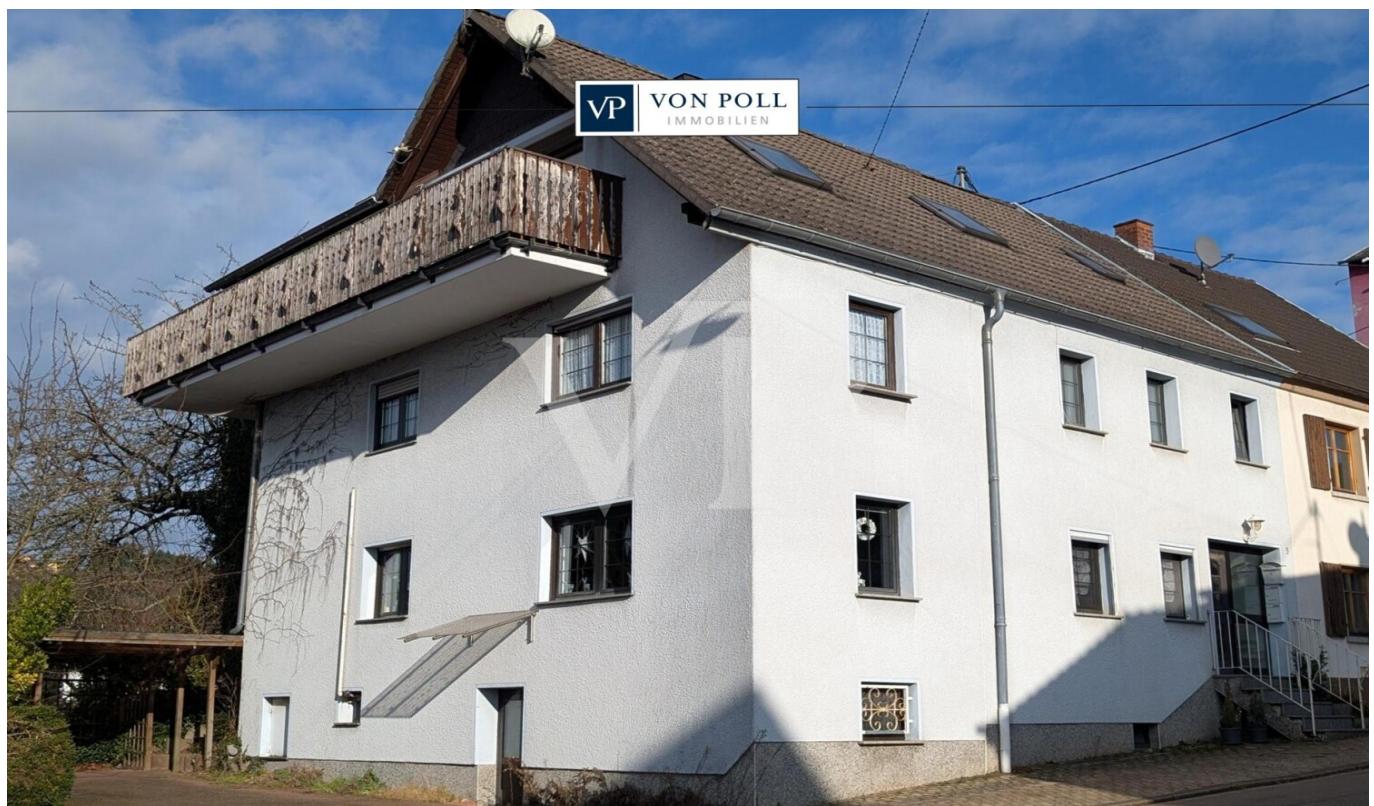


Püttlingen / Köllerbach

## Háromlakásos ház potenciállal – vonzó befektetési ingatlan Köllerbachban

VP azonosító: 25089120



VÉTELÁR: 348.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 260 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 654 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach

## Áttekintés

VP azonosító	25089120	Vételár	348.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 260 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	10	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálószobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	4	Hasznos terület	ca. 69 m <sup>2</sup>
Építés éve	1890	Felszereltség	Terasz, Erkély
Parkolási lehetőségek	2 x Beálló		

VP azonosító: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végso energiafogyasztás	100.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	31.03.2031	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1890

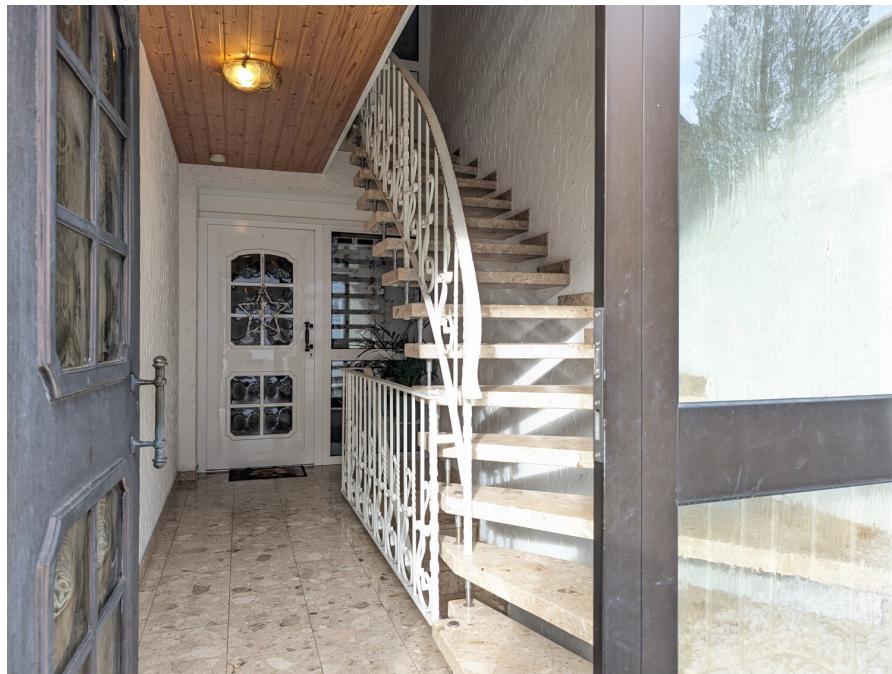
VP azonosító: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach

## Az ingatlan



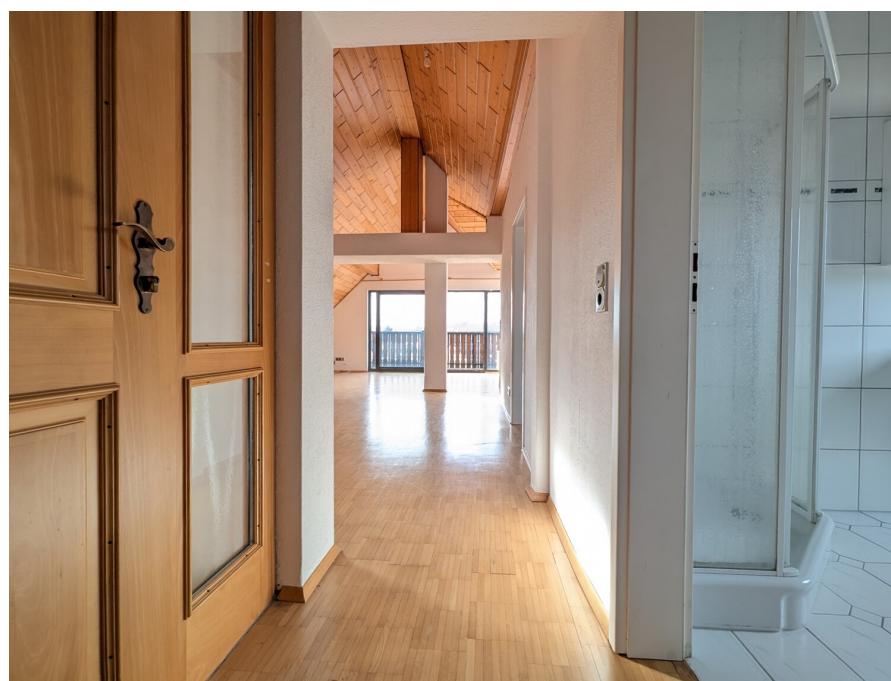
VP azonosító: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach

## Az ingatlan



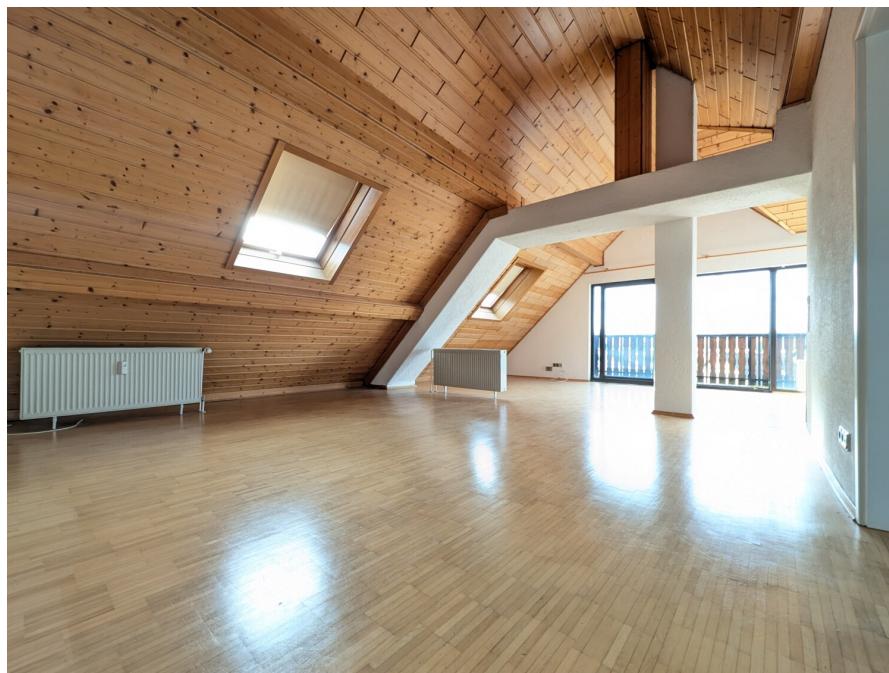
VP azonosító: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach

## Az ingatlan



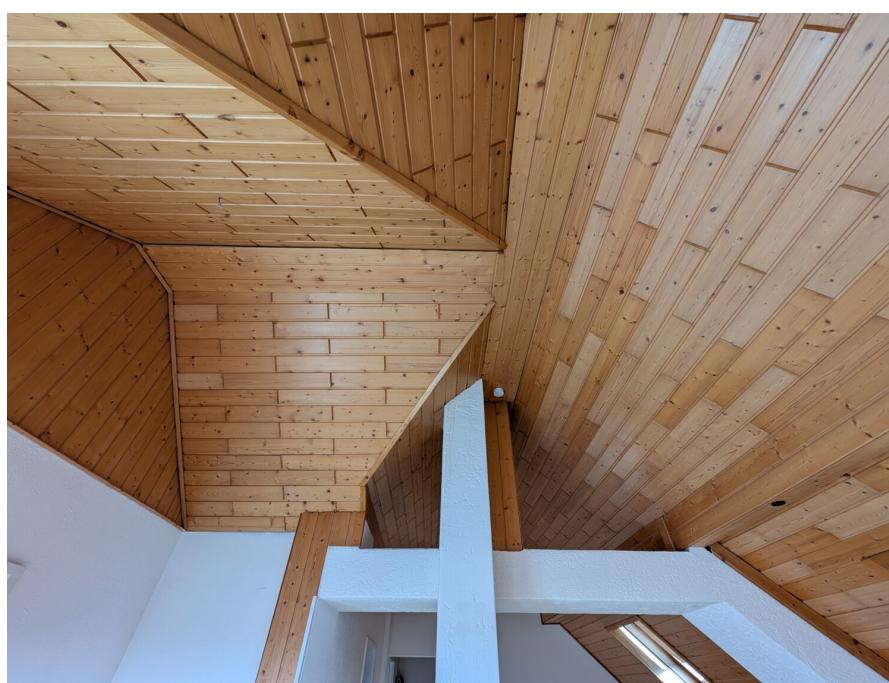
VP azonosító: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach

## Az ingatlan



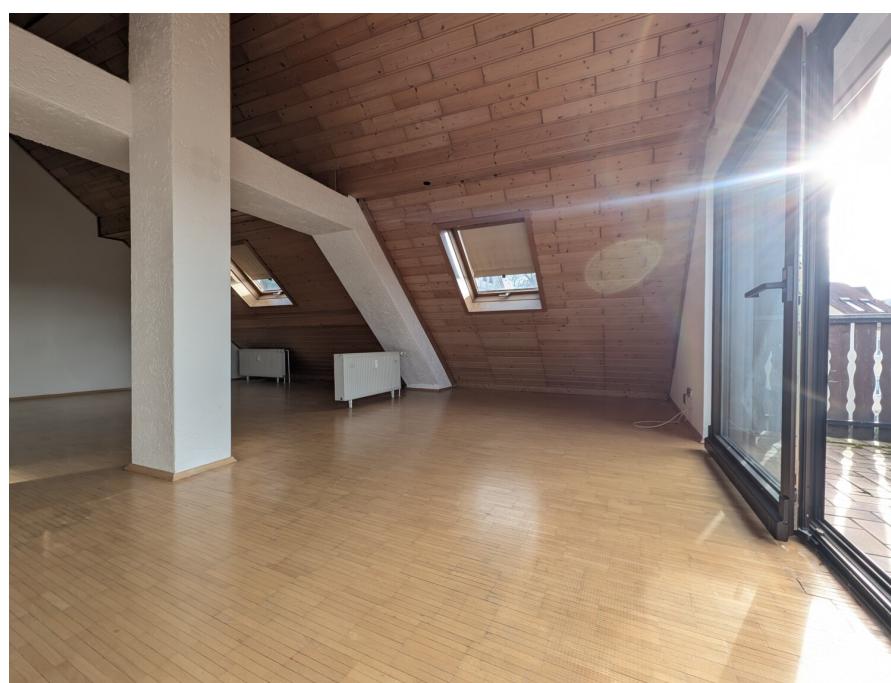
VP azonosító: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach

## Az ingatlan



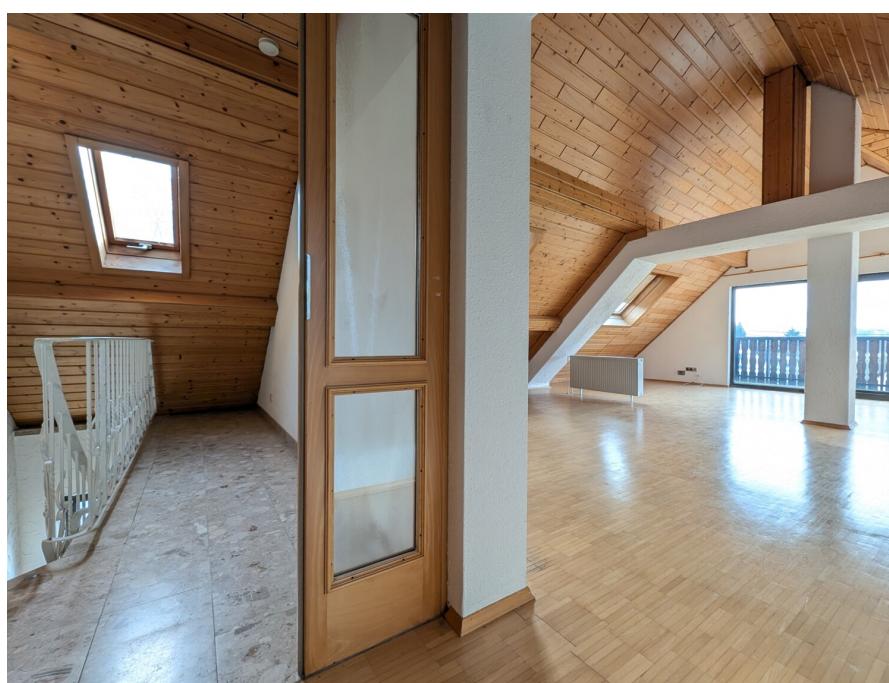
VP azonosító: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach

## Az ingatlan



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)

**VP azonosító: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach**

## Az elso benyomás

Ez a bájos, többlakásos ház Püttlingen Köllerbach kerületében található, és a történelmi építészetet sokoldalú felhasználási lehetőségekkel ötvözi. A tágas, körülbelül 260 m<sup>2</sup>-es lakótérrel, amely három különálló lakásban oszlik el, számos lehetőség várja az utasokat – legyen szó akár személyes használatról, többgenerációs együttélésről, bérbeadásról vagy mindenek kombinációjáról. Az ingatlan körülbelül 654 m<sup>2</sup>-es, így boséges teret biztosít az egyéni tervezési ötleteknek. Az 1890-ben épült, masszív szerkezetű ház 1992-ben átfogó felújításon esett át, beleértve egy teljes emeletes tetőter-beépítést is, ami modern és kibovított állapotot eredményezett. A földszint és az elso emelet jelenleg bérbe van adva, míg a tetőter üres, és azonnal bekölthető vagy új bérbeadásra alkalmas. Egyedi bájával, tágas elrendezésével és sokoldalú felhasználási lehetőségeivel ez az ingatlan ritka lehetőséget kínál vonzó helyen – ideális családok, befektetők vagy bárki számára, aki potenciális ingatlant keres.

**VP azonosító: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach**

## Részletes felszereltség

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

Die großzügige 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss bietet auf ca. 95 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Auch hier stehen vier Zimmer, eine Küche, eine 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 m<sup>2</sup> 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.

**VP azonosító: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.3.2031.

Endenergieverbrauch beträgt 100.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

**VP azonosító: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez*

---

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