

Saarbrücken

Bájos és kényelmes háromlakásos ház St Arnualban

VP azonosító: 25089050



VÉTELÁR: 695.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 289 m² • SZOBÁK: 12 • FÖLDTERÜLET: 660 m²

VP azonosító: 25089050 - 66119 Saarbrücken

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

VP azonosító: 25089050 - 66119 Saarbrücken

Áttekintés

VP azonosító	25089050
Hasznos lakótér	ca. 289 m²
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	12
Hálósobák	5
Fürdoszobák	3
Építés éve	1937
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	695.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizálás / felújítás	2015
Az ingatlan állapota	Korszerusített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 79 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25089050 - 66119 Saarbrücken

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	04.12.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	155.50 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1937

VP azonosító: 25089050 - 66119 Saarbrücken

Az ingatlan



VP azonosító: 25089050 - 66119 Saarbrücken

Az ingatlan



VP azonosító: 25089050 - 66119 Saarbrücken

Az ingatlan



VP azonosító: 25089050 - 66119 Saarbrücken

Az ingatlan



VP azonosító: 25089050 - 66119 Saarbrücken

Az ingatlan



VP azonosító: 25089050 - 66119 Saarbrücken

Az ingatlan



VP azonosító: 25089050 - 66119 Saarbrücken

Az ingatlan



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

VP azonosító: 25089050 - 66119 Saarbrücken

Az első benyomás

Ez a bájos, 1937-ben épült városi villa egy jól karbantartott háromlakásos ház tágas lakóterekkel, lenyugózó kültéri térrel és lenyugózó panorámás kilátással. Az ingatlan ötvözi építészetének történelmi jellegét a 2008-tól kezdődő átfogó modernizációval, beleértve a homlokzat teljes hoszigetelését is, ami kiváló energiahatékonyságot és fokozott lakhatási kényelmet eredményez. A telek körülbelül 660 m²-es, és egy gyönyörű, teraszos lejtőn fekszik. Különösen figyelemre méltó a több mint 80 rózsabokor, amelyek különleges eleganciát és mediterrán kerti hangulatot kölcsönöznek a kültéri területnek. A ház minden szintjéről csodálatos, lenyugózó kilátás nyílik a környékre. A Robert-Koch-Straße-n található ingatlan St. Arnual egyik csendes, kíváncsú lakóövezetében található – ideális azoknak a lakosoknak, akik értékelik a magánéletet, a zöldövezetet és a szolgáltatásokhoz való könnyű hozzáférést. Az 1993-as társasházi tulajdonjogi szerződés egyértelműen meghatározza a többlakásos ház használatát és szerkezetét. Garázs is tartozik hozzá.

VP azonosító: 25089050 - 66119 Saarbrücken

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25089050 - 66119 Saarbrücken

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25089050 - 66119 Saarbrücken

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25089050 - 66119 Saarbrücken

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com