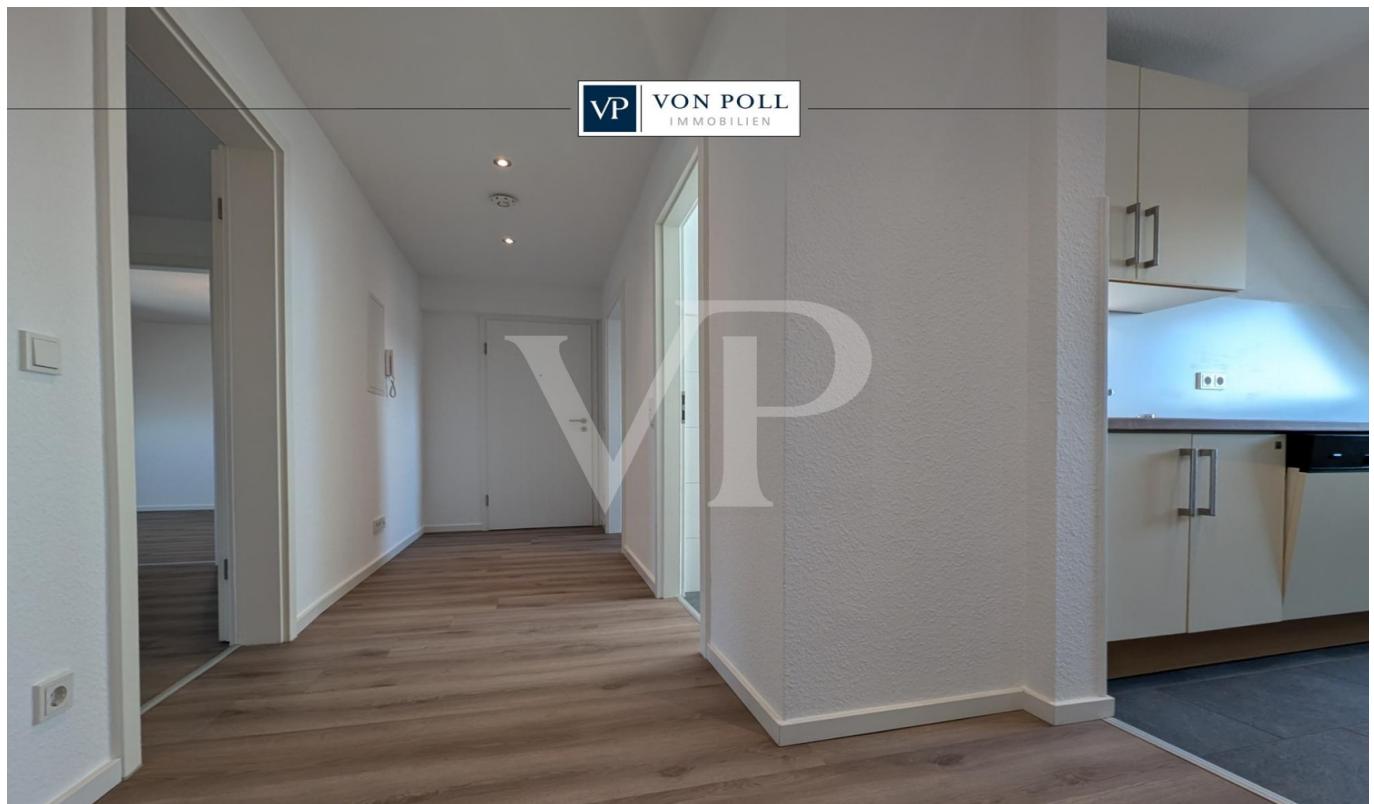


Saarbrücken

## Appartamento trilocale modernizzato con stile urbano in un edificio di 4 unità

**Codice oggetto: 25089111**



**PREZZO D'ACQUISTO: 125.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 77,12 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

Codice oggetto: 25089111 - 66115 Saarbrücken

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 25089111 - 66115 Saarbrücken**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25089111</b>	Prezzo d'acquisto	<b>125.000 EUR</b>
Superficie netta	<b>ca. 77,12 m<sup>2</sup></b>	Appartamento	<b>Attico</b>
Vani	<b>3</b>	Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Camere da letto	<b>2</b>	Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2023</b>
Bagni	<b>1</b>	Stato dell'immobile	<b>Ammodernato</b>
Anno di costruzione	<b>1959</b>	Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
		Superficie lorda	<b>ca. 12 m<sup>2</sup></b>
		Caratteristiche	<b>Cucina componibile</b>

Codice oggetto: 25089111 - 66115 Saarbrücken

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	221.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	26.12.2034	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1959

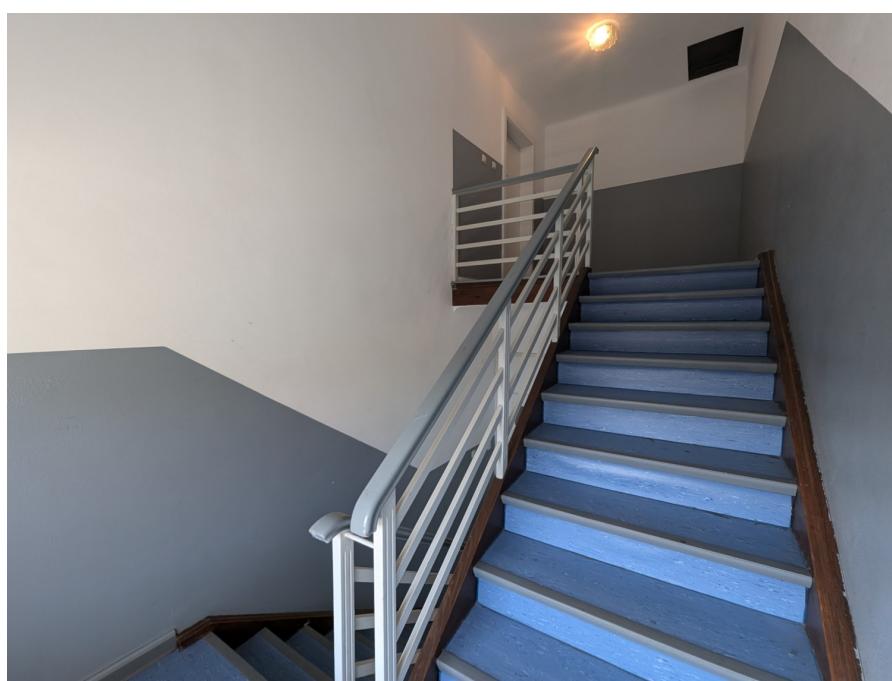
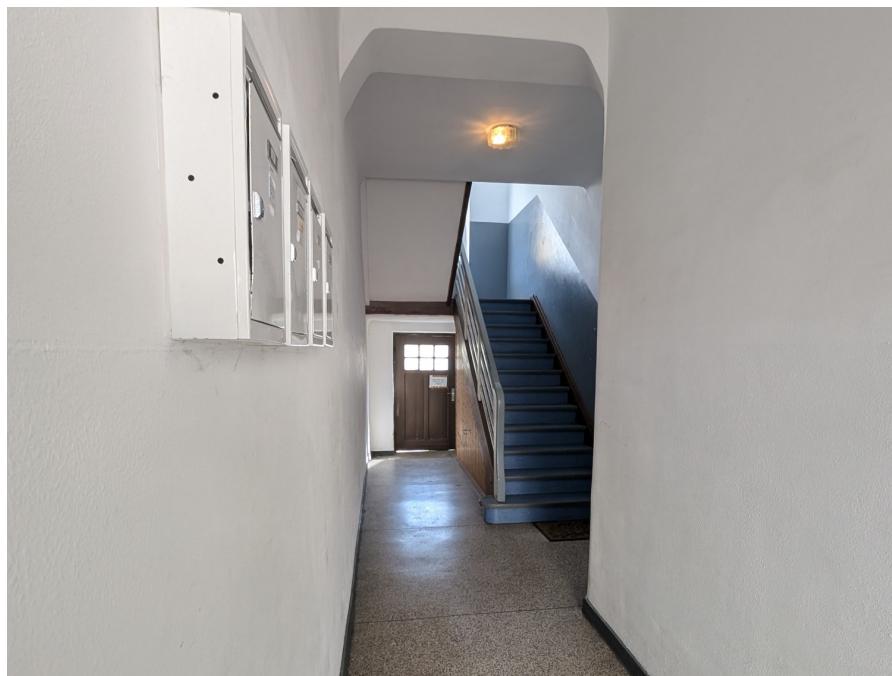
Codice oggetto: 25089111 - 66115 Saarbrücken

## La proprietà



Codice oggetto: 25089111 - 66115 Saarbrücken

## La proprietà



Codice oggetto: 25089111 - 66115 Saarbrücken

## La proprietà



Codice oggetto: 25089111 - 66115 Saarbrücken

## La proprietà



Codice oggetto: 25089111 - 66115 Saarbrücken

## La proprietà



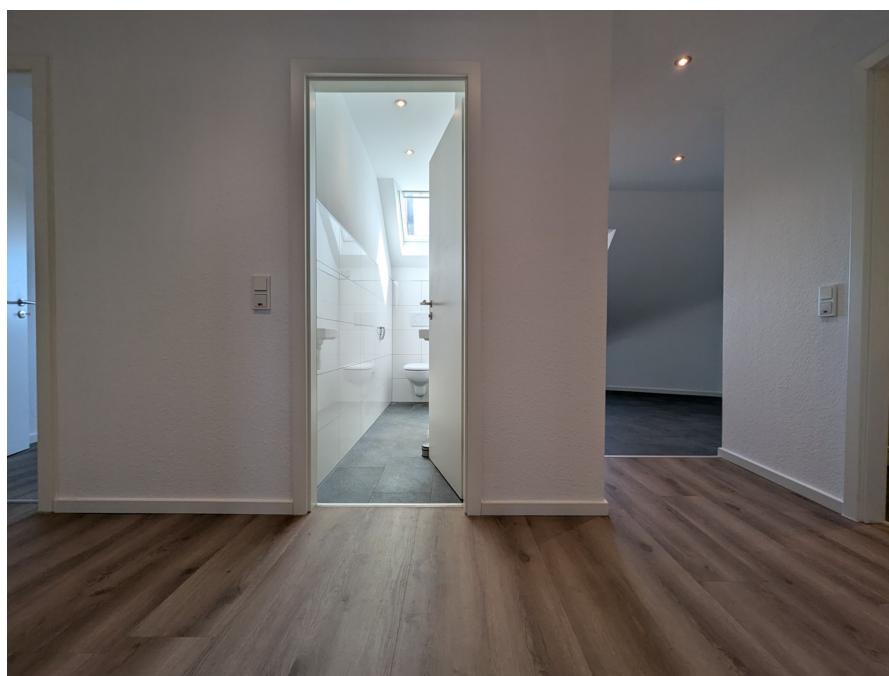
Codice oggetto: 25089111 - 66115 Saarbrücken

## La proprietà



Codice oggetto: 25089111 - 66115 Saarbrücken

## La proprietà



Codice oggetto: 25089111 - 66115 Saarbrücken

## La proprietà



Codice oggetto: 25089111 - 66115 Saarbrücken

## La proprietà



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)

**Codice oggetto: 25089111 - 66115 Saarbrücken**

## Una prima impressione

Benvenuti nella vostra nuova casa, e investitori prendete nota: un'oasi di benessere modernizzata con un tocco urbano! Questo elegante trilocale vanta una posizione tranquilla ma centrale, a pochi minuti dal centro città. L'appartamento di circa 77 m<sup>2</sup> si trova in un edificio plurifamiliare con solo quattro unità, ideale per chi apprezza un'atmosfera abitativa personalizzata. Nel 2023, l'intero appartamento è stato sottoposto a una completa modernizzazione e ristrutturazione: compresi gli impianti elettrici e idraulici, il bagno e le finestre di alta qualità con tripli vetri, tutto è al passo con i tempi. Qui potete aspettarvi non solo comfort, ma anche un moderno standard di efficienza energetica. L'ampia cucina offre ampio spazio per cucinare e rilassarsi: la cucina componibile è già inclusa nel prezzo di acquisto. Il bagno è dotato di doccia ed è inondato di luce naturale grazie a un ampio lucernario, creando un'atmosfera piacevole e invitante. La stanza è inoltre dotata di un moderno radiatore che funge anche da comodo scaldasalviette. Inoltre, l'appartamento dispone di un bagno separato dotato di un lucernario Velux. Questo lucernario è dotato di una tapparella elettrica che può essere comodamente controllata tramite telecomando. Una cantina privata offre ulteriore spazio di stoccaggio e completa l'offerta. Punti di forza in sintesi: Posizione residenziale centrale ma tranquilla, vicino al centro città; 3 locali ben proporzionati su circa 77 m<sup>2</sup> di superficie abitabile (89 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e utilizzabile totale); Ampia cucina con cucina attrezzata; Bagno con doccia e ampio lucernario; WC separato con lucernario Velux e tapparella elettrica con telecomando; Ristrutturazione completa dell'intero appartamento nel 2023; Finestre con tripli vetri per un isolamento termico e acustico ottimale; Cantina privata per ulteriore spazio di stoccaggio; Edificio plurifamiliare con solo 4 unità abitative. Questo appartamento è ideale per coppie, piccole famiglie o single esigenti che desiderano combinare la vita urbana con un rifugio moderno.

**Codice oggetto: 25089111 - 66115 Saarbrücken**

## **Dettagli dei servizi**

Über das Treppenhaus erreichen Sie in der obersten, dritten Etage die vollständig modernisierte und lichtdurchflutete Wohnung.

Vom zentral gelegenen Flur aus erreichen Sie nahezu alle Wohnräume: ein vielseitig nutzbares Zimmer – ideal als Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice –, den separaten WC-Raum, die Küche, die durch ihre praktische Gestaltung sowie genügend Platz für einen Esstisch besticht, das modern ausgestattete Badezimmer sowie das geräumige Wohnzimmer. Von diesem aus betreten Sie das großzügige Schlafzimmer.

Ein zur Wohnung gehörender Kellerraum bietet zusätzliche Abstellmöglichkeiten. Zudem stehen im Untergeschoss ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum zur Verfügung.

Das Gebäude wird aktuell über eine Gaszentralheizung beheizt. Die Warmwasserversorgung in der Küche sowie am Handwaschbecken im WC erfolgt über einen effizienten Durchlauferhitzer.

Die gesamte Wohnung wurde mit weißen Innentüren, pflegeleichtem Laminatboden und modernen Fliesen ausgestattet und strahlt eine freundliche, zeitgemäße Wohlfühlatmosphäre aus.

Kaufen - Koffer packen - einziehen, genießen und wohlfühlen!

**Codice oggetto: 25089111 - 66115 Saarbrücken**

## Tutto sulla posizione

Die Neudorfer Straße 16 befindet sich im Stadtteil Burbach der saarländischen Landeshauptstadt Saarbrücken. Burbach ist ein traditionsreicher Stadtteil, der sich durch seine gute Anbindung an das Stadtzentrum und eine solide Infrastruktur auszeichnet. Die Lage bietet eine gelungene Mischung aus urbaner Nähe und ruhigem Wohnen.

Infrastruktur und Anbindung:

Öffentliche Verkehrsmittel: Die Haltestelle „Im Malhofen“ ist nur etwa 160 Meter entfernt, und der Bahnhof Burbach Mitte ist in ca. 350 Metern erreichbar. Dies ermöglicht eine schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Einkaufsmöglichkeiten: Ein Supermarkt befindet sich nur ca. 270 Meter entfernt, und eine Bäckerei ist in etwa 320 Metern erreichbar. So sind die wichtigsten Besorgungen bequem zu Fuß erledigt.

Bildungseinrichtungen: Der nächstgelege Kindergarten auf dem InnovationsCampus Saar ist nur etwa 280 Meter entfernt, und die Weyersberg-Schule ist in ca. 560 Metern erreichbar.

Gesundheitsversorgung: Eine Arztpraxis ist nur etwa 330 Meter entfernt, und das CaritasKlinikum Saarbrücken ist in ca. 1,4 Kilometern erreichbar.

Umgebung und Freizeit:

Die Umgebung bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten. In der Nähe befinden sich verschiedene Restaurants, Cafés und Sporteinrichtungen, die zu einem aktiven Lebensstil einladen. Die Nähe zum Stadtzentrum von Saarbrücken ermöglicht zudem den Zugang zu kulturellen Angeboten, Einkaufsmöglichkeiten und weiteren Annehmlichkeiten.

Fazit:

Die Lage der Wohnung in Saarbrücken-Burbach bietet eine ausgezeichnete Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Erreichbarkeit des Stadtzentrums. Mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und Freizeitangeboten in der Nähe ist diese Adresse ideal für Familien, Berufspendler und alle, die die Vorzüge einer zentralen Lage schätzen.

**Codice oggetto: 25089111 - 66115 Saarbrücken**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.12.2034.

Endenergiebedarf beträgt 221.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

**Codice oggetto: 25089111 - 66115 Saarbrücken**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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