

Saarbrücken

# Benessere e alloggio sul Triller

*Codice oggetto: 25089044*



PREZZO D'ACQUISTO: 1.190.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 507 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 767 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25089044 - 66119 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: 25089044 - 66119 Saarbrücken

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | 25089044    |
| Superficie netta    | ca. 507 m²  |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 12          |
| Camere da letto     | 8           |
| Bagni               | 5           |
| Anno di costruzione | 1974        |
| Garage/Posto auto   | 2 x Garage  |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 1.190.000 EUR                                                             |
| Casa                   | Villa                                                                     |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Cucina componibile          |

Codice oggetto: 25089044 - 66119 Saarbrücken

## Dati energetici

|                                         |                      |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Olio                 | Consumo finale di energia                             | 115.99 kWh/m²a                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 18.08.2035           | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1974                                |

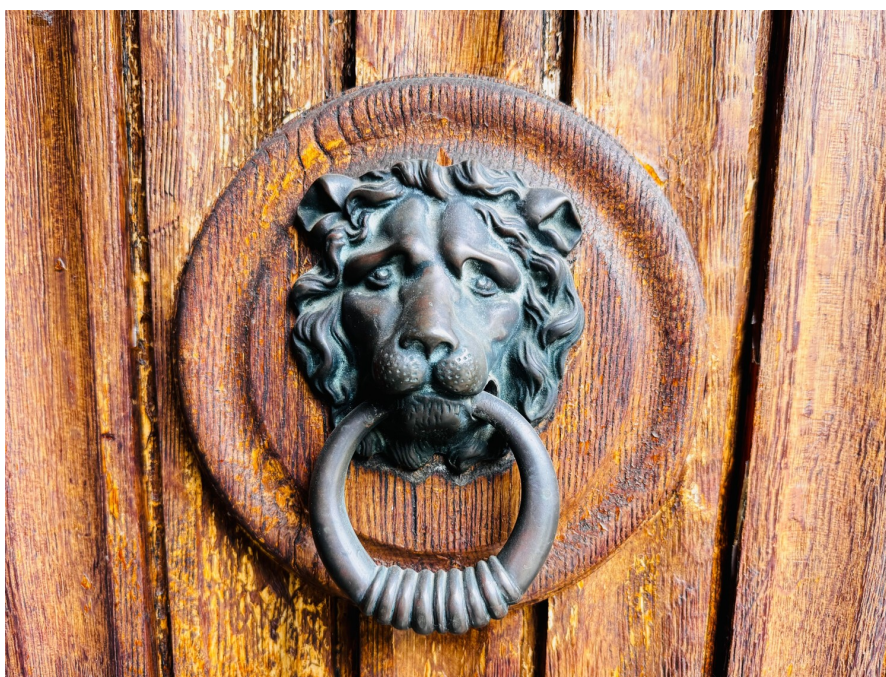
Codice oggetto: 25089044 - 66119 Saarbrücken

## La proprietà



Codice oggetto: 25089044 - 66119 Saarbrücken

## La proprietà



Codice oggetto: 25089044 - 66119 Saarbrücken

## La proprietà



Codice oggetto: 25089044 - 66119 Saarbrücken

## La proprietà



Codice oggetto: 25089044 - 66119 Saarbrücken

## La proprietà



Codice oggetto: 25089044 - 66119 Saarbrücken

## La proprietà



Codice oggetto: 25089044 - 66119 Saarbrücken

## La proprietà



Codice oggetto: 25089044 - 66119 Saarbrücken

## La proprietà



Codice oggetto: 25089044 - 66119 Saarbrücken

## La proprietà



Codice oggetto: 25089044 - 66119 Saarbrücken

## La proprietà



Codice oggetto: 25089044 - 66119 Saarbrücken

## La proprietà

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

Codice oggetto: 25089044 - 66119 Saarbrücken

## Una prima impressione

Una prestigiosa proprietà costruita nel 1974, che offre un comfort abitativo esclusivo, è disponibile per acquirenti esigenti che apprezzano spazi ampi, privacy e una planimetria di alta qualità. Questa eccezionale villa, costruita nel 1974, sorge su un terreno di circa 767 m<sup>2</sup> e offre circa 507 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, offrendo ampio spazio per l'espressione personale. Con un totale di 12 stanze, tra cui 8 camere da letto ben proporzionate e 5 bagni, la proprietà è ideale per famiglie numerose o per combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto. La planimetria colpisce per la sua struttura chiara e i soffitti alti, creando un'atmosfera eccezionalmente soleggiata e permettendo a molta luce naturale di inondare gli ambienti. La disposizione aperta favorisce inoltre un piacevole senso di comunità e offre una varietà di possibilità. Scoprite di persona i vantaggi di questa eccezionale proprietà durante una visita di persona. Lasciatevi ispirare dall'esperienza abitativa unica in una delle posizioni più ambite: questa proprietà aspetta solo di essere realizzata. Saremo lieti di assistervi nella personalizzazione della vostra nuova casa.

Codice oggetto: 25089044 - 66119 Saarbrücken

## Dettagli dei servizi

Herzstück des Anwesens ist der großzügige Wellnessbereich mit großem Pool und Sauna. Hier genießen Sie entspannte Momente zu jeder Jahreszeit, während die moderne, selbstregulierende Pooltechnik für höchsten Komfort sorgt. Die technische Ausstattung umfasst eine zentrale, effiziente Öl-Heizung, die in Kombination mit modernen Regelungssystemen für eine gleichbleibend behagliche Atmosphäre im gesamten Haus sorgt.

Zur besonderen Ausstattung zählt zudem eine separate Gäste- bzw. Einliegerwohnung mit eigenem Zugang. Dieser Bereich eignet sich optimal zur Unterbringung von Gästen, Personal oder zur Nutzung als Homeoffice. Küche, Wohnbereich und ein eigenes Bad machen den Bereich vollkommen autark nutzbar.

Das Anwesen befindet sich in einer ruhigen und zugleich sehr gut angebundenen Wohnlage. Das nicht einsehbare Grundstück bietet maximale Privatsphäre und ist geprägt von gepflegten Gartenflächen.

Fensterfronten und durchgängige große Balkone/Terrassen eröffnen einen fantastischen sonnigen Ausblick auf die Stadt und sorgen für ein herausragendes Wohnambiente. Zahlreiche Rückzugsorte im Innen- und Außenbereich bieten Freiräume zur individuellen Nutzung – ob als Familienresidenz, für die private Bibliothek, das Musikzimmer oder ein Atelier.

Codice oggetto: 25089044 - 66119 Saarbrücken

## Tutto sulla posizione

In bester und gefragter Wohnlage von Saarbrücken erwartet Sie hier eine ganz besondere Residenz am Triller in ruhiger und grüner Lage und beeindruckendem Blick auf teile der Landeshauptstadt. Zudem ist diese außergewöhnliche Immobilie durch die ruhige Lage geprägt. Das Stadtzentrum ist fußläufig in nur wenigen Minuten bequem zu erreichen.

In der Landeshauptstadt Saarbrücken und in ihrer Umgebung finden alljährlich namhafte Events statt, die Groß und Klein ins Saarland strömen lassen wie zum Beispiel das über die Grenzen hinaus bekannte Max-Ophüls-Film-Festival. In diesem Zusammenhang treffen junge Regisseure und Schauspieler in Saarbrücken aufeinander, um ihre neuen Werke zu präsentieren und gemeinsam zu feiern. Auch das bekannte PERSPECTIVES,, welches das einzige deutsch-französische Kulturfestival, das sich gleichermaßen deutsch - wie auch französischsprachiger Bühnenkunst widmet. Weiterhin erleben Sie das Saarspektakel mit seinen beliebten Drachenbootrennen. Das Weltkulturerbe Völklinger Hütte zieht über die Landesgrenzen hinaus. Außerdem gibt es das Staatstheater, welches samt Dependancen über ein reichhaltiges Programmangebot verfügt. Die Liste wäre hier zu lang, um alle verlockenden Kultur-Angebote zu erläutern.

Alle Schulformen stehen zur Verfügung. Die Auswahl geht von Kitas bis hin zu den verschiedenen Gymnasien und dem Deutsch-Französisches Gymnasium, der HTW, der HBK, der Hochschule für Musik Saar und der Universität des Saarlandes.

Das Herz der Metropolregion Saar-Lor-Lux bietet auch kurze Wege nach Luxemburg, Metz, Paris, Straßburg oder Frankfurt. Der ICE-Bahnhof Saarbrücken sowie die internationalen Flughäfen Saarbrücken und Luxemburg stellen, neben den exzellenten Autobahnverbindungen, die nötige Infrastruktur bereit.

Das französische „savoir vivre“ prägt diesen Standort wie keinen zweiten.

Beste Lage mit bester Anbindung!

Codice oggetto: 25089044 - 66119 Saarbrücken

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.8.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 115.99 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.  
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 kennen zu lernen.

Codice oggetto: 25089044 - 66119 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)