

Saarbrücken

## Spazioso appartamento con balcone nella zona di Rotenbühl inferiore

**Codice oggetto: 25089119**



**PREZZO D'ACQUISTO: 239.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 96 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

Codice oggetto: 25089119 - 66123 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: 25089119 - 66123 Saarbrücken**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25089119</b>	Prezzo d'acquisto	<b>239.000 EUR</b>
Superficie netta	<b>ca. 96 m<sup>2</sup></b>	Appartamento	<b>Attico</b>
Piano	<b>2</b>	Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Vani	<b>3</b>	Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Camere da letto	<b>2</b>	Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Bagni	<b>1</b>	Superficie lorda	<b>ca. 31 m<sup>2</sup></b>
Anno di costruzione	<b>1972</b>	Caratteristiche	<b>Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x Garage</b>		

Codice oggetto: 25089119 - 66123 Saarbrücken

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	143.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	17.08.2028	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

Codice oggetto: 25089119 - 66123 Saarbrücken

## La proprietà



Codice oggetto: 25089119 - 66123 Saarbrücken

## La proprietà



Codice oggetto: 25089119 - 66123 Saarbrücken

## La proprietà



Codice oggetto: 25089119 - 66123 Saarbrücken

## La proprietà



Codice oggetto: 25089119 - 66123 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: 25089119 - 66123 Saarbrücken**

## Una prima impressione

Questo spazioso appartamento di tre locali si trova al secondo piano di un condominio ben tenuto a Saarbrücken. L'immobile è composto da sole sei unità e si trova in una tranquilla strada senza uscita nel quartiere di Rotenbühl inferiore. Costruito nel 1972, l'edificio vanta una solida struttura e, come l'intero complesso, è in ottime condizioni. Con circa 96 metri quadrati di superficie abitabile, l'appartamento offre una disposizione ben progettata con tre stanze ben proporzionate, una cucina, un bagno, un bagno per gli ospiti e un ampio corridoio con un ingresso sontuoso. Il balcone esposto a ovest estende lo spazio abitativo all'esterno e offre un piacevole luogo per rilassarsi la sera. L'unità occupa mezzo piano ed è accessibile tramite una scala ben tenuta. L'appartamento comprende anche un garage privato e un ripostiglio separato nel seminterrato, che offrono ulteriore comodità e pratiche possibilità di stoccaggio.

**Codice oggetto: 25089119 - 66123 Saarbrücken**

## Dettagli dei servizi

Die Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss und ist über das helle, äußerst gepflegte Treppenhaus des Hauses bequem zu erreichen. Das Anwesen verfügt über ein gemeinsames Treppenhaus, ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Nach dem Betreten der Wohnung empfängt Sie ein Dielen- und Flurbereich, von dem aus sämtliche Räumlichkeiten bequem erreichbar sind. Dazu zählen der großzügige und lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmerbereich, die Küche, zwei Schlafzimmer, das Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Das Badezimmer ist mit Dusche, Badewanne, WC und Bidet ausgestattet, während sich das Gäste-WC direkt nebenan befindet.

Der rund 40 m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine Helligkeit und Großzügigkeit und bietet direkten Zugang zum Balkon, der der Wohnung einen besonderen Charme verleiht und ausreichend Platz zum entspannten Verweilen im Freien bietet.

Vom Essbereich aus gelangen Sie in die angrenzende, separate Küche. Die vorhandene Einbauküche gehört dem derzeitigen Mieter.

An die Küche schließt sich eines der beiden Schlafzimmer an, während sich daneben ein weiteres Schlafzimmer befindet, das sich ideal auch als Büro, Homeoffice, Ankleide- oder Gästezimmer nutzen lässt.

Die Böden sind überwiegend mit Teppich ausgelegt, während in der Küche pflegeleichter PVC-Boden und in den Bädern Fliesen verlegt sind.

Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2005.

Die zur Wohnung gehörende Garage befindet sich im Untergeschoss des Hauses und ermöglicht einen trockenen und bequemen Zugang direkt ins Treppenhaus – ideal für den Alltag und den Transport von Einkäufen.

Eine Gegensprechanlage mit Türöffnung sorgt zudem für zusätzlichen Komfort und Sicherheit.

Die Wohnung ist Teil einer ordnungsgemäß verwalteten Eigentümergemeinschaft mit laufender Instandhaltungsrücklage und ist derzeit an einen langjährigen und zuverlässigen Mieter, mit einer aktuellen Kaltmiete über 740,- € monatlich zzgl.

Nebenkosten vermietet. Die Immobilie stellt somit für Kapitalanleger eine besonders attraktive Gelegenheit dar, ein gepflegtes Objekt mit solider Mietstruktur und stabiler Rendite zu erwerben.

Somit bietet diese Immobilie eine transparente und planbare Einnahmesituation, ideal geeignet für diejenigen, die eine kalkulierbare Investition in einem attraktiven Marktumfeld suchen.

**Codice oggetto: 25089119 - 66123 Saarbrücken**

## Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich in der begehrten Wohnlage des Stadtteils Rotenbühl der Landeshauptstadt, und damit in einem Gebiet, das Ruhe und gute Erreichbarkeit optimal verbindet.

Das Wohnviertel überzeugt durch eine weitgehend geringe Verkehrsbelastung und eine grüne Umgebung.

In fußläufiger Nähe befinden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken sowie Kindergärten und Schulen – eine Infrastruktur, die den Alltag erheblich erleichtert.

Für sportliche Aktivitäten und Freizeitgestaltung bietet die Umgebung ebenfalls gute Voraussetzungen.

Dank der zentralen Lage ist die Innenstadt von Saarbrücken in wenigen Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar – ideal für Pendler oder alle, die städtisches Leben und Wohnqualität kombinieren möchten.

Die Nähe zu den universitären Einrichtungen Saarbrückens stellt einen weiteren Standortvorteil dar und unterstreicht die Attraktivität dieser Wohnlage.

Kurz gesagt: Hier genießen Sie eine Kombination aus ruhigem Wohnen, solider Alltagspraxis durch gute Infrastruktur und verkehrsgünstiger Lage im städtischen Umfeld – ein Standort, der viele Bedürfnisse in einem stimmigen Gesamtbild erfüllt.

**Codice oggetto: 25089119 - 66123 Saarbrücken**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 143.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**Codice oggetto: 25089119 - 66123 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)