

**Püttlingen / Köllerbach**

## **Casa trifamiliare con potenziale – interessante immobile da investimento a Köllerbach**

**Codice oggetto: 25089120**



**PREZZO D'ACQUISTO: 348.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 260 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 654 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach**

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

**Codice oggetto: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 25089120               |
| Superficie netta    | ca. 260 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 10                     |
| Camere da letto     | 3                      |
| Bagni               | 4                      |
| Anno di costruzione | 1890                   |
| Garage/Posto auto   | 2 x Carport            |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 348.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa plurifamiliare                                                       |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 69 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche        | Terrazza, Balcone                                                         |

**Codice oggetto: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach**

## Dati energetici

|                                         |                             |
|-----------------------------------------|-----------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b>        |
| Riscaldamento                           | <b>Olio</b>                 |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>31.03.2031</b>           |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Combustibile liquido</b> |

|                                                       |                                            |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | <b>Attestato di prestazione energetica</b> |
| Consumo finale di energia                             | <b>100.00 kWh/m²a</b>                      |
| Classe di efficienza energetica                       | <b>D</b>                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1890</b>                                |

**Codice oggetto: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach**

## La proprietà



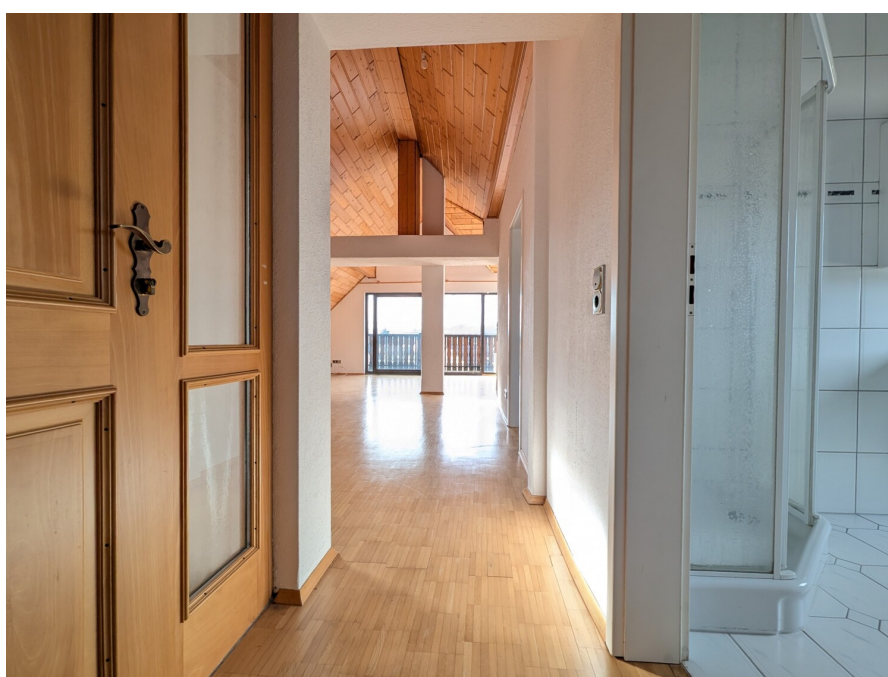
**Codice oggetto: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach**

## La proprietà



Codice oggetto: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach

## La proprietà



**Codice oggetto: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach**

## La proprietà



Codice oggetto: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach

## La proprietà



**Codice oggetto: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach**

## La proprietà



Codice oggetto: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach

## 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: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach**

## Una prima impressione

Questa affascinante casa plurifamiliare si trova nel quartiere Köllerbach di Püttlingen e coniuga l'architettura storica con versatili opzioni di utilizzo. Con un'ampia superficie abitabile di circa 260 m<sup>2</sup>, distribuita in tre appartamenti separati, offre un'ampia gamma di possibilità: uso personale, vita multigenerazionale, affitto o una combinazione di tutte queste opzioni. La proprietà si estende su circa 654 m<sup>2</sup>, offrendo ampio spazio per idee di design individuali. Costruita nel 1890 con solide fondamenta, la casa è stata oggetto di ampi lavori di ristrutturazione nel 1992, tra cui l'aggiunta di un sottotetto a un piano, che ha dato vita a un ambiente moderno e ampliato. Il piano terra e il primo piano sono attualmente affittati, mentre il sottotetto è libero e pronto per essere occupato immediatamente o per essere affittato. Con il suo fascino unico, la disposizione spaziosa e le diverse opzioni di utilizzo, questa proprietà rappresenta una rara opportunità in una posizione attraente, ideale per famiglie, investitori o chiunque cerchi un immobile con potenziale.

**Codice oggetto: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach**

## Dettagli dei servizi

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, ein 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.

**Codice oggetto: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25089120 - 66346 Püttlingen / Köllerbach**

## 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)**