

Saarbrücken

Affascinante e confortevole casa trifamiliare a St Arnual

Codice oggetto: 25089050



PREZZO D'ACQUISTO: 695.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 289 m² • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 660 m²

Codice oggetto: 25089050 - 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: 25089050 - 66119 Saarbrücken

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25089050
Superficie netta	ca. 289 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	12
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1937
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	695.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizzazione / Riqualificazione	2015
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 79 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25089050 - 66119 Saarbrücken

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	155.50 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	04.12.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1937

Codice oggetto: 25089050 - 66119 Saarbrücken

La proprietà



Codice oggetto: 25089050 - 66119 Saarbrücken

La proprietà



Codice oggetto: 25089050 - 66119 Saarbrücken

La proprietà



Codice oggetto: 25089050 - 66119 Saarbrücken

La proprietà



Codice oggetto: 25089050 - 66119 Saarbrücken

La proprietà



Codice oggetto: 25089050 - 66119 Saarbrücken

La proprietà



Codice oggetto: 25089050 - 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

Codice oggetto: 25089050 - 66119 Saarbrücken

Una prima impressione

Questa affascinante villa cittadina, costruita nel 1937, è una casa trifamiliare ben tenuta con ampie zone giorno, un imponente spazio esterno e una splendida vista panoramica. La proprietà combina il carattere storico della sua architettura con un ammodernamento completo del 2008, che include l'isolamento termico completo della facciata, garantendo un'eccellente efficienza energetica e un maggiore comfort abitativo. Il terreno si estende per circa 660 m² ed è situato su un bellissimo pendio terrazzato. Di particolare interesse sono gli oltre 80 cespugli di rose, che conferiscono all'area esterna un'eleganza particolare e un'atmosfera da giardino mediterraneo. Da ogni piano della casa si può godere di una splendida vista panoramica sui dintorni. Situata in Robert-Koch-Straße, la proprietà si trova in una delle zone residenziali più tranquille e ambite di St. Arnual, ideale per i residenti che apprezzano la privacy, il verde e la comodità di accesso ai servizi. Un contratto di proprietà condominiale del 1993 definisce chiaramente l'uso e la struttura della casa plurifamiliare. È incluso anche un garage.

Codice oggetto: 25089050 - 66119 Saarbrücken

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25089050 - 66119 Saarbrücken

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25089050 - 66119 Saarbrücken

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25089050 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com