

Saarbrücken / Rodenhof

Attraktives Reihemittelhaus in bevorzugter und ruhiger Wohnlage am Rodenhof

Número da propriedade: 25089109



PREÇO DE COMPRA: 405.000 EUR • ÁREA: ca. 145 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 213 m²

Número da propriedade: 25089109 - 66113 Saarbrücken / Rodenhof

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25089109 - 66113 Saarbrücken / Rodenhof

Numa vista geral

Número da propriedade	25089109	Preço de compra	405.000 EUR
Área	ca. 145 m ²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Área útil	ca. 57 m ²
Quartos	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida
Casas de banho	1		
Ano de construção	1990		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 25089109 - 66113 Saarbrücken / Rodenhof

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	131.66 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	15.04.2035	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1989

Número da propriedade: 25089109 - 66113 Saarbrücken / Rodenhof

O imóvel



Número da propriedade: 25089109 - 66113 Saarbrücken / Rodenhof

O imóvel



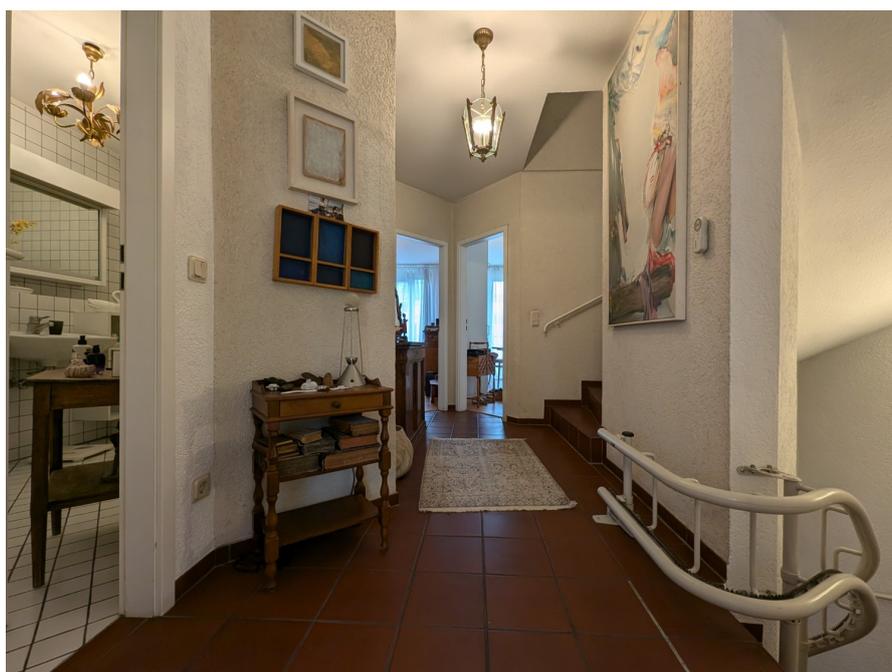
Número da propriedade: 25089109 - 66113 Saarbrücken / Rodenhof

O imóvel



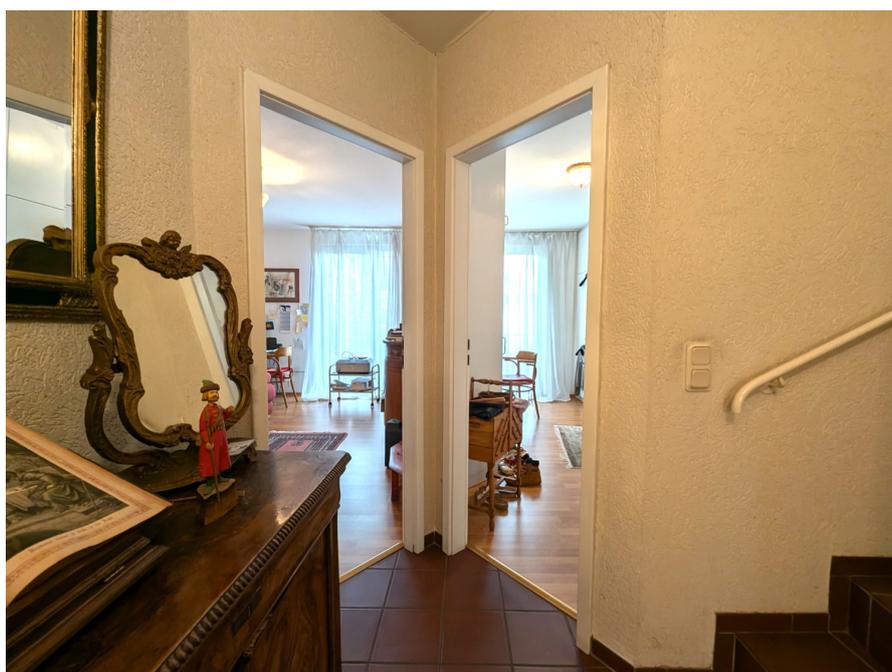
Número da propriedade: 25089109 - 66113 Saarbrücken / Rodenhof

O imóvel



Número da propriedade: 25089109 - 66113 Saarbrücken / Rodenhof

O imóvel



Número da propriedade: 25089109 - 66113 Saarbrücken / Rodenhof

O imóvel



Número da propriedade: 25089109 - 66113 Saarbrücken / Rodenhof

O imóvel



Número da propriedade: 25089109 - 66113 Saarbrücken / Rodenhof

O imóvel



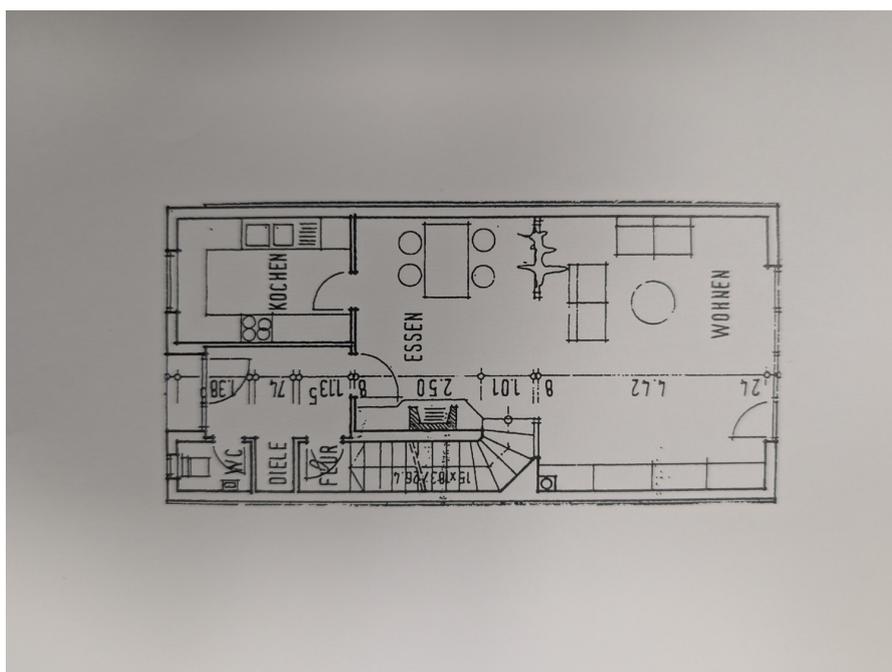
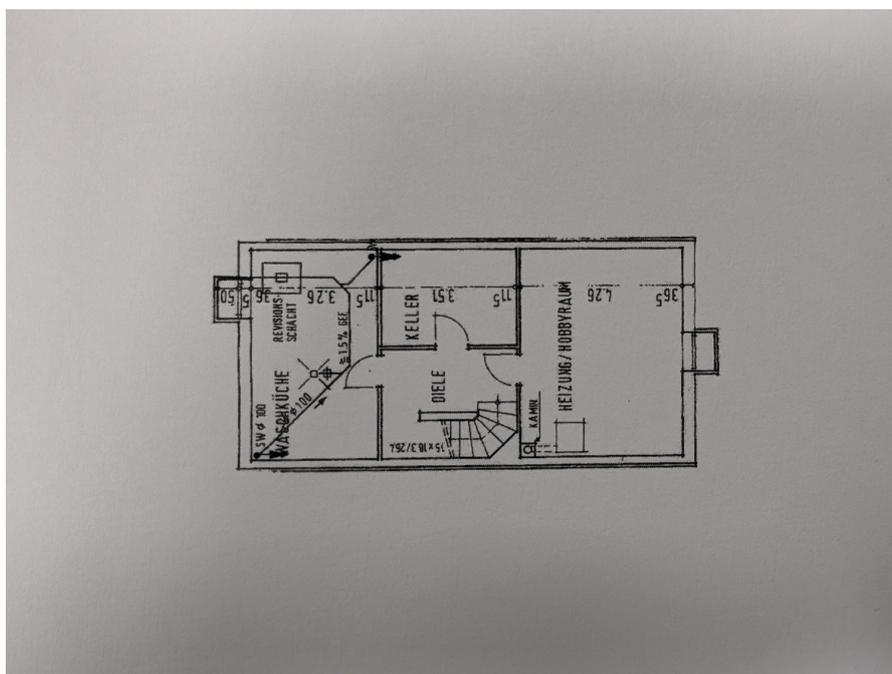
Número da propriedade: 25089109 - 66113 Saarbrücken / Rodenhof

O imóvel



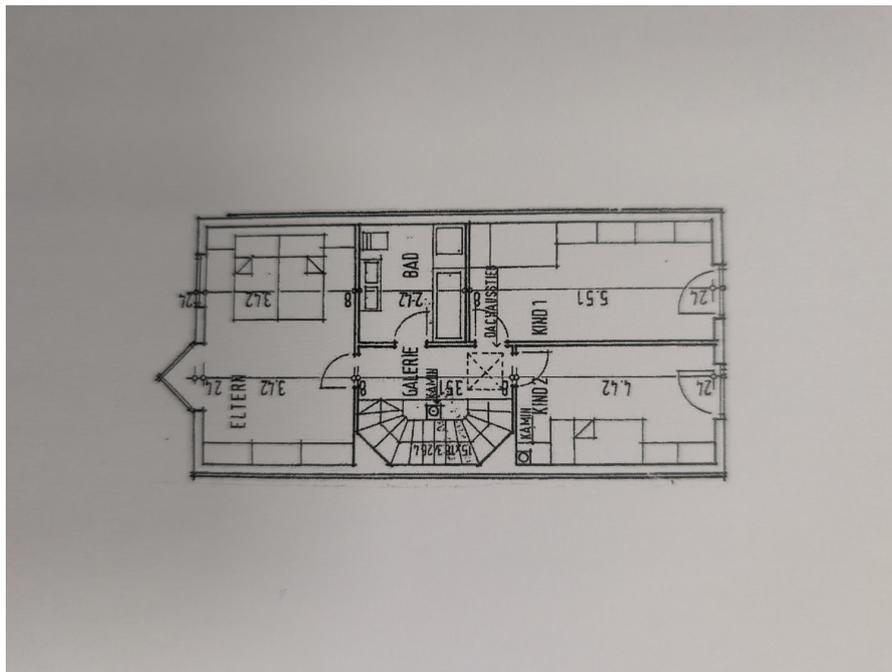
Número da propriedade: 25089109 - 66113 Saarbrücken / Rodenhof

O imóvel



Número da propriedade: 25089109 - 66113 Saarbrücken / Rodenhof

O imóvel



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

Número da propriedade: 25089109 - 66113 Saarbrücken / Rodenhof

Uma primeira impressão

Charmantes Reihenmittelhaus in Saarbrücken – sehr gepflegt mit Garten und Platz für die ganze Familie Dieses attraktive Reihenmittelhaus in begehrter Wohnlage von Saarbrücken, bietet Ihnen auf ca. 145 m² Wohnfläche und zusätzlich ca. 57 m² Nutzfläche ein ideales Zuhause für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Berufstätige im Homeoffice. Das Haus präsentiert sich sehr gepflegt und überzeugt durch eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Raumaufteilung im Überblick: Erdgeschoss: •Einladender Dielen-Eingangsbereich •Gäste-WC •Abgang zu drei funktionalen Nutzräumen im Untergeschoss •Separate, gut geschnittene Küche •Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse •Sonnige Terrasse mit angrenzendem Garten – ruhig, grün und uneinsehbar 1. Obergeschoss: •Drei Schlafzimmer, die flexibel nutzbar sind – z.B. als Kinderzimmer, Gästezimmer, Ankleidezimmer (inkl. großem Einbauschränk) oder Büro •Großes, gepflegtes Badezimmer (Dusche und Badewanne) Dachgeschoss (Studioetage): •Ausgebautes Dachstudio mit ca. 30 m² – perfekt als Arbeits-, Hobby- oder Gästezimmer •Neue Dachfenster (2019) Untergeschoss (Keller-/Nutzräume): •Drei gut geschnittene Räume mit ca. 57 m² sorgen für ausreichend Stauraum und Platz für Ihre individuellen Projekte Ausstattung & Besonderheiten: •Helle Räume und durchdachter Grundriss •Stetige Modernisierungen – sofort bezugsbereit •Sehr gepflegter Gesamtzustand •Elektrische Rollläden (2019) sorgen für zusätzlichen Komfort •Außenstellplatz, bereits unterirdisch für E-Auto / Wallbox vorbereitet Dieses Haus vereint ruhiges Wohnen mit urbaner Nähe – ideal für alle, die Komfort, Flexibilität und ein modernes Zuhause suchen.

Número da propriedade: 25089109 - 66113 Saarbrücken / Rodenhof

Detalhes do equipamento

Über den Eingangsbereich gelangen Sie in den hellen und großzügigen Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse und dem Garten. Die Küche liegt im vorderen Bereich des Hauses. Die maßgefertigte Einbauküche bleibt im Haus und ist bereits im Kaufpreis inbegriffen. Sie bietet Platz für gemeinschaftliches Kochen und Verweilen und ist damit ein idealer Bestandteil des neuen Zuhauses.

Auf dieser Etage befindet sich auch das Gäste-WC.

Die Wände sind hell, die Fußböden sind mit Fliesen, im Obergeschoss teilweise mit Laminat ausgestattet, was für eine pflegeleichte Gestaltung und Wohlfühlatmosphäre sorgt.

Als besonderes Komfortmerkmal steht Ihnen ein moderner Treppenlift zur Verfügung, der das Erdgeschoss barrierefrei mit dem Obergeschoss verbindet.

Das Obergeschoss umfasst drei weitere Zimmer, die individuell genutzt werden können – sei es als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer. Diese Räume bieten Flexibilität und Gestaltungsspielraum.

Die Etage hält weiterhin ein großzügiges Badezimmer mit zwei Waschtischen, Badewanne und Dusche vor.

Das Dachgeschoss ist als Studio ausgebaut und bietet über ca. 30 m² Wohnflair für Arbeits-, Hobby- oder Gästezimmer. Der Boden ist mit Teppichboden ausgestattet.

Das Haus ist unterkellert und bietet drei geflieste Nutzungsräume. Hier finden Sie auf ca. 57 m² ausreichend Stauraum und Platz für Ihre persönlichen Ideen und individuellen Projekte.

Das Gebäude wird derzeit mit einer Gasheizung beheizt, die jedoch erneuert werden sollte.

Número da propriedade: 25089109 - 66113 Saarbrücken / Rodenhof

Tudo sobre a localização

Das Haus befindet sich in bevorzugter, sehr gefragter Wohnlage am Rodenhof. Von Kindertageseinrichtungen, über Einkaufsmöglichkeiten sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Gleichwohl gelangen Sie in wenigen Fußminuten über das moderne Quartier Eurobahnhof-Gelände in die Fußgängerzone der Landeshauptstadt. 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 Electro Magnetic-Festival im Weltkulturerbe Völklinger Hütte zieht über die Landesgrenzen hinaus immer mehr Fans elektronischer Tanzmusik an. 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 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 keine zweite. Sehr bevorzugte Wohnlage mit bester Anbindung!

Número da propriedade: 25089109 - 66113 Saarbrücken / Rodenhof

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 131.66 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Número da propriedade: 25089109 - 66113 Saarbrücken / Rodenhof

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Patrick Forgeng

Großherzog-Friedrich-Straße 48 Saarbrücken

E-Mail: saarbruecken@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com