

Saarbrücken

# Gestalten und einziehen - Am Steinhübel in bester Lage!

*Número da propriedade: 25089119*



**PREÇO DE COMPRA: 234.000 EUR • ÁREA: ca. 96 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

**Número da propriedade: 25089119 - 66123 Saarbrücken**

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

Número da propriedade: 25089119 - 66123 Saarbrücken

## Numa vista geral

Número da propriedade	25089119
Área	ca. 96 m <sup>2</sup>
Piso	2
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1972
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	234.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 31 m <sup>2</sup>
Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25089119 - 66123 Saarbrücken

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	143.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	17.08.2028	Classificação energética	E
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1972

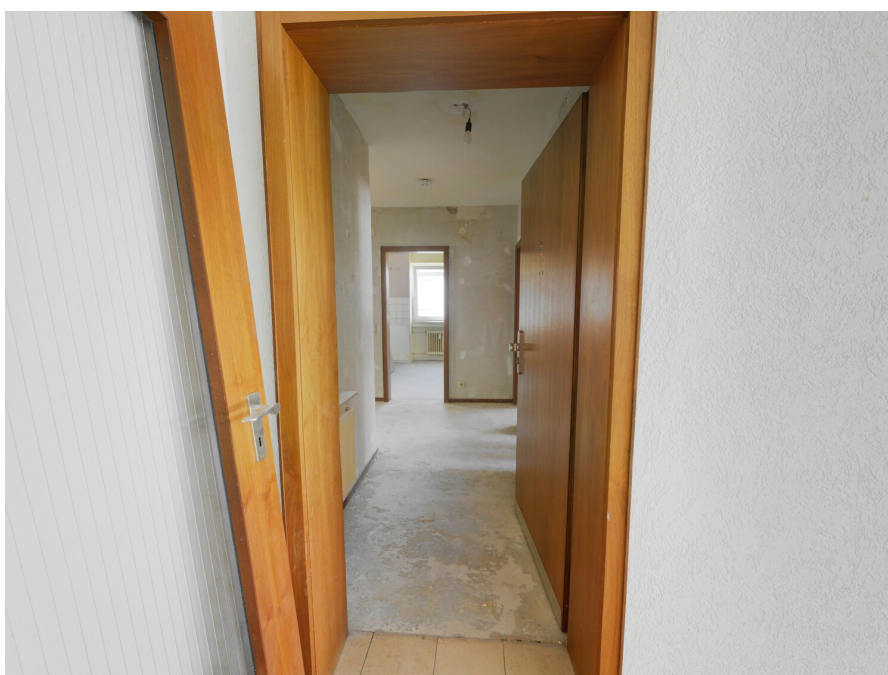
Número da propriedade: 25089119 - 66123 Saarbrücken

## O imóvel



Número da propriedade: 25089119 - 66123 Saarbrücken

## O imóvel



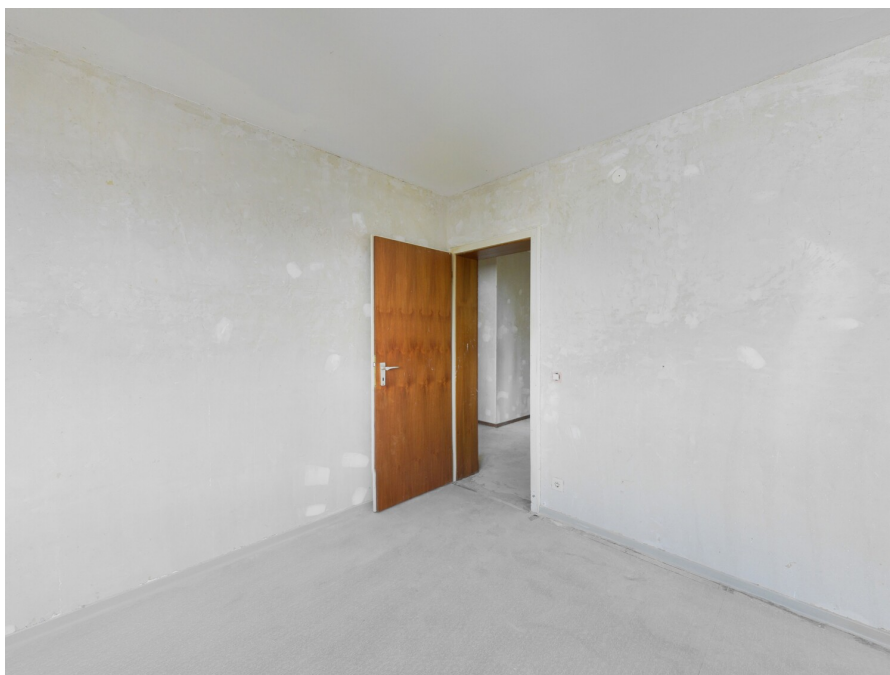
Número da propriedade: 25089119 - 66123 Saarbrücken

## O imóvel



Número da propriedade: 25089119 - 66123 Saarbrücken

## O imóvel



Número da propriedade: 25089119 - 66123 Saarbrücken

## O imóvel



Número da propriedade: 25089119 - 66123 Saarbrücken

## O imóvel



Número da propriedade: 25089119 - 66123 Saarbrücken

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

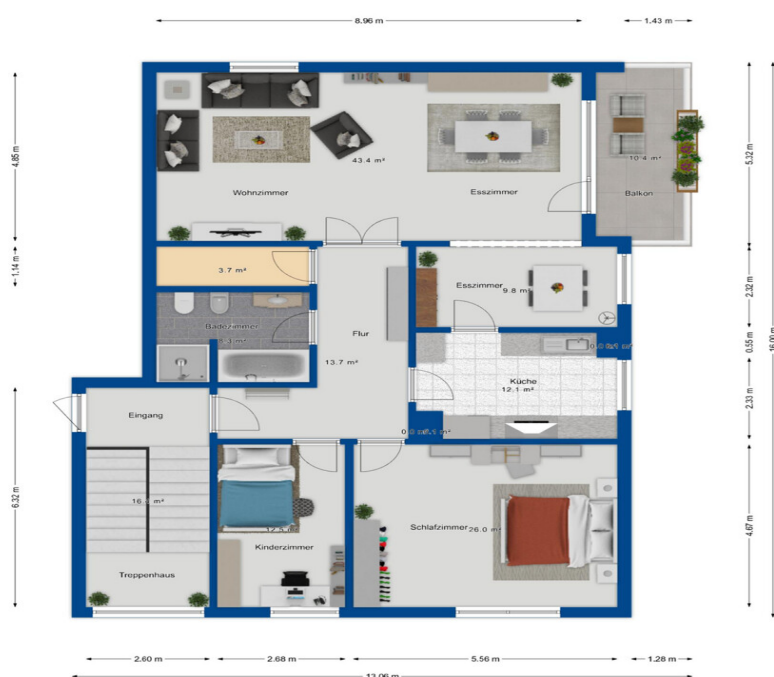
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0681 - 92 79 814 0

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

Número da propriedade: 25089119 - 66123 Saarbrücken

## Plantas dos pisos



Flussplan, nicht maßstäblich

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25089119 - 66123 Saarbrücken**

## Uma primeira impressão

Das im Jahr 1972 errichtete Gebäude präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Das Dach wurde vor einigen Jahre Ein Aufzug ist nicht vorhanden, dafür profitieren die Bewohner von einem hellen Treppenhaus mit 2 1/2 Etagen, einer angenehmen Nachbarschaft und einer ruhigen Wohnatmosphäre in Innenstadtnähe. Diese Immobilie eignet sich gleichermaßen für Eigennutzer, die ihren Wohntraum verwirklichen möchten, wie auch für Kapitalanleger, die das Entwicklungspotenzial dieser Lage zu schätzen wissen.

Sie suchen eine Eigentumswohnung mit besten Potenzial in einer der gefragtesten Wohnlagen Saarbrückens? Dann sollten Sie sich dieses Angebot genauer ansehen.

Die Wohnung wurde bereits vollständig leergeräumt und befindet sich in einem vollständigen Rohzustand. Alte Bodenbeläge, Wandverkleidungen und Einbauten wurden entfernt, sodass dem neuen Eigentümer eine ideale Basis für die individuelle Neugestaltung zur Verfügung steht. Hier können Sie Ihre eigenen Wohnideen verwirklichen und die Wohnung nach Ihren persönlichen Vorstellungen gestalten.

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige und lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Zugang zum sonnigen Balkon. Von hier genießen Sie eine angenehme Aussicht ins ruhige Wohnumfeld. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein großes Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet, eine separate Küche, ein Badezimmer sowie ein Gäste-WC.. Besonders hervorzuheben sind die bereits erneuerten Fenster sowie die zur Wohnung gehörende Garage, die in dieser Wohnlage einen echten Mehrwert darstellt.

**Número da propriedade: 25089119 - 66123 Saarbrücken**

## **Detalhes do equipamento**

- 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche.
  - 3 Zimmer.
  - Sonniger Balkon.
  - Garage.
  - Neuwertige Fenster.
  - Großzügiges Wohnzimmer mit ca. 40 m<sup>2</sup>.
  - Großes Schlafzimmer.
  - Kinder-/ Gäste- oder Arbeitszimmer.
  - Badezimmer aus dem Baujahr.
  - Gäste-WC aus dem Baujahr.
  - Gepflegtes 6-Familienhaus.
  - Keller-/Nutzraum.
  - Ruhige Sackgassenlage.
  - Modernisierungsbedürftiger Rohzustand mit hervorragender Ausgangsbasis für die Neugestaltung.
- 2007 wurde das Dach rundum erneuert.
- 2017 wurden im gesamten Haus die Fenster erneuert.
- 2021 Erneuerung der Haustür und der Türsprechanlage.
- 2025 Erneuerung der Brandschutztüren im Keller samt Malerarbeiten.
- Eine seltene Gelegenheit für alle, die Wert auf Lage, Raumangebot und Entwicklungspotenzial legen. Mit etwas Modernisierungsaufwand entsteht hier eine attraktive Eigentumswohnung in einer der begehrtesten Wohnlagen Saarbrückens – eine Investition, die auch langfristig überzeugt.

**Número da propriedade: 25089119 - 66123 Saarbrücken**

## **Tudo sobre a localização**

**Die Meißenwies in Saarbrücken, zählt zu den beliebten Wohnlagen im Saarbrücker Stadtgebiet. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Sackgasse zwischen Rotenbühl und Kieselhumes und verbindet die Vorzüge einer entspannten Wohnatmosphäre mit kurzen Wegen in die Innenstadt.**

**Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten, Sport- und Freizeitangebote sowie die Universität des Saarlandes sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Autobahnen in Richtung Luxemburg, Frankreich und Kaiserslautern ist ausgezeichnet.**

**Die Kombination aus Ruhe, Stadtnähe und einer gewachsenen Nachbarschaft macht diese Lage seit vielen Jahren zu einer der gefragtesten Wohnadressen Saarbrückens.**

**Número da propriedade: 25089119 - 66123 Saarbrücken**

## **Outras informações**

**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: 25089119 - 66123 Saarbrücken**

## **Pessoa de contacto**

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

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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