

Saarbrücken

# 3 Familienhaus mit Charme und Wohnkomfort, In St Arnual

Número da propriedade: 25089050



PREÇO DE COMPRA: 695.000 EUR • ÁREA: ca. 289 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 12 • ÁREA DO TERRENO: 660 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25089050 - 66119 Saarbrücken

- 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: 25089050 - 66119 Saarbrücken

## Numa vista geral

Número da propriedade	25089050
Área	ca. 289 m²
Forma do telhado	Telhado de quadril
Quartos	12
Quartos	5
Casas de banho	3
Ano de construção	1937
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	695.000 EUR
Natureza	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernização / Reciclagem	2015
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 79 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25089050 - 66119 Saarbrücken

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	155.50 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	04.12.2035	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1937



Número da propriedade: 25089050 - 66119 Saarbrücken

## O imóvel



Número da propriedade: 25089050 - 66119 Saarbrücken

## O imóvel





Número da propriedade: 25089050 - 66119 Saarbrücken

## O imóvel





Número da propriedade: 25089050 - 66119 Saarbrücken

## O imóvel





Número da propriedade: 25089050 - 66119 Saarbrücken

## O imóvel



Número da propriedade: 25089050 - 66119 Saarbrücken

## O imóvel





Número da propriedade: 25089050 - 66119 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: 25089050 - 66119 Saarbrücken

## Uma primeira impressão

Diese charmante Stadtvilla aus dem Baujahr 1937 präsentiert sich als gepflegtes 3-Familienhaus mit großzügigen Wohnflächen, beeindruckendem Außenbereich und herrlichem Fernblick. Das Anwesen verbindet den historischen Charakter der Architektur mit einer umfassenden Modernisierung aus dem Jahr 2008, einschließlich einer Vollwärmedämmung der Fassade, die energetisch überzeugt und den Wohnkomfort steigert.

Das Grundstück umfasst ca. 660 m<sup>2</sup> und liegt an einem schönen Schräghang, der aufwendig terrassiert wurde. Besonders hervorzuheben sind die über 80 Rosenstöcke, die dem Außenbereich eine besondere Eleganz und einen mediterranen Gartencharakter verleihen. Von allen Ebenen des Hauses eröffnet sich ein wundervoller, weiter Blick über die Umgebung.

Die Lage in der Robert-Koch-Straße zählt zu den ruhigen, bevorzugten Wohnlagen von St. Arnual – ideal für Bewohner, die Wert auf Privatsphäre, Grün und dennoch gute Anbindung legen.

Eine Teileigentumserklärung aus dem Jahr 1993 liegt vor, was die Nutzung und Struktur des Mehrfamilienhauses klar regelt. Zusätzlich gehört eine Garage zum Objekt.

Número da propriedade: 25089050 - 66119 Saarbrücken

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25089050 - 66119 Saarbrücken

## Tudo sobre a localização

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.



Número da propriedade: 25089050 - 66119 Saarbrücken

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 155.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 25089050 - 66119 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)