

Saarbrücken

# Citynahes Familienwohnhaus mit Charme und Weitblick

CODICE OGGETTO: 24089104



PREZZO D'ACQUISTO: 350.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 156 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 245 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24089104 - 66129 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: 24089104 - 66129 Saarbrücken**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24089104
Superficie netta	ca. 156 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1981
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	350.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 38 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Balcone

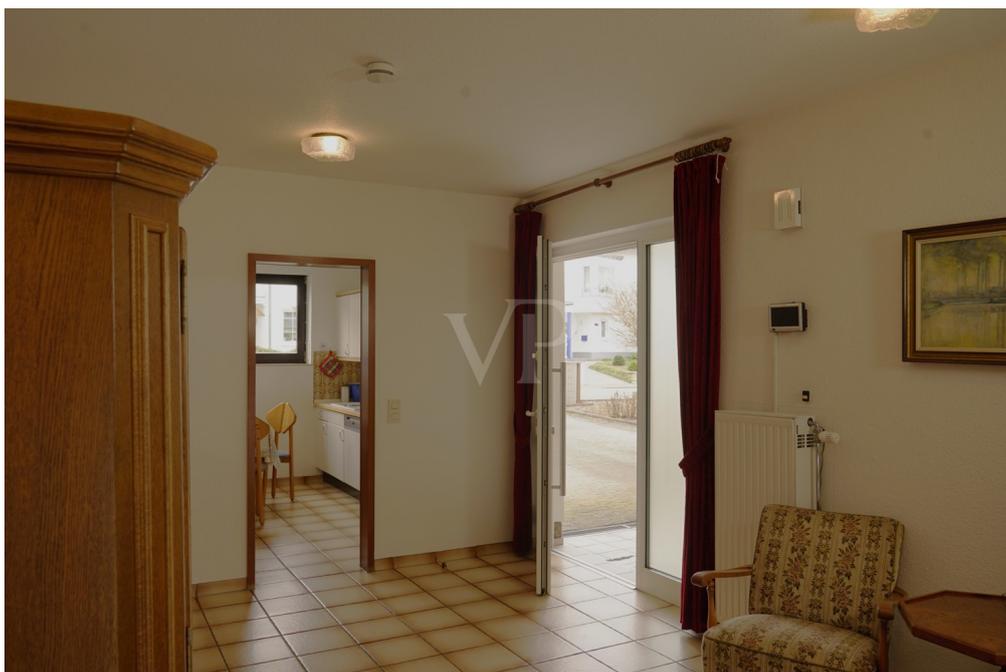
CODICE OGGETTO: 24089104 - 66129 Saarbrücken

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	GAS	Consumo energetico	134.71 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	17.03.2034	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24089104 - 66129 Saarbrücken

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24089104 - 66129 Saarbrücken

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24089104 - 66129 Saarbrücken

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24089104 - 66129 Saarbrücken

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24089104 - 66129 Saarbrücken

## La proprietà



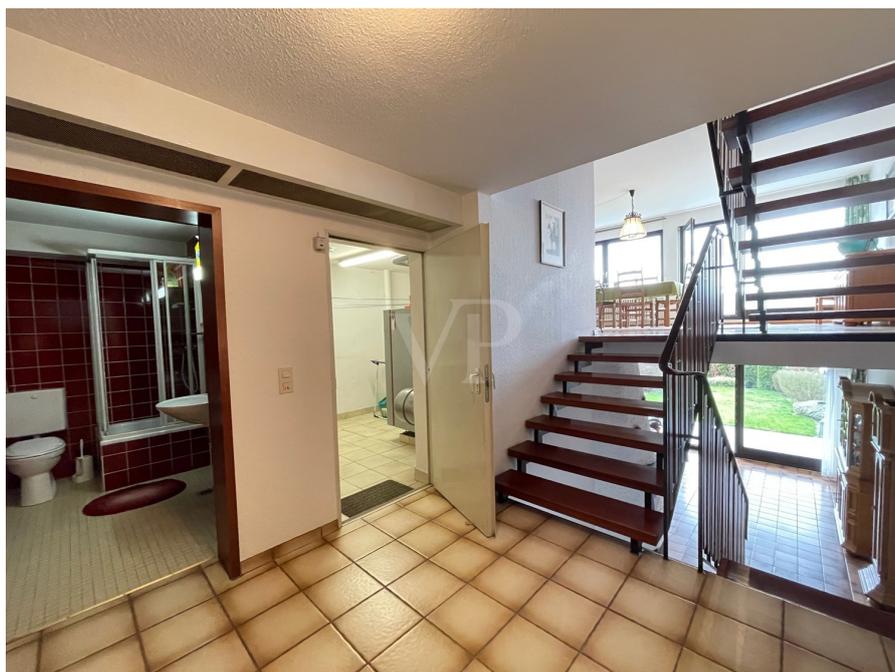
CODICE OGGETTO: 24089104 - 66129 Saarbrücken

## La proprietà



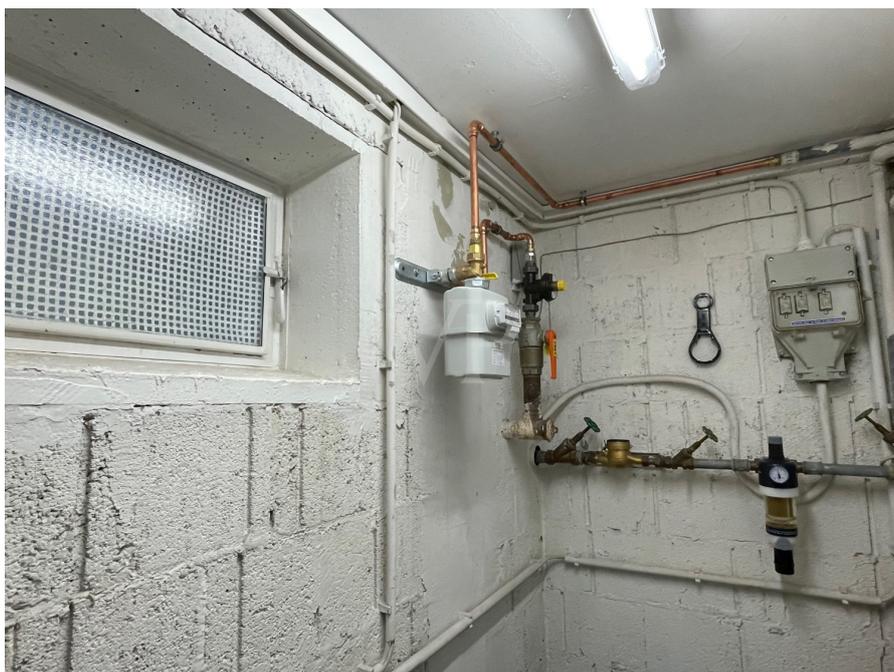
CODICE OGGETTO: 24089104 - 66129 Saarbrücken

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24089104 - 66129 Saarbrücken

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24089104 - 66129 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](http://www.von-poll.com)

**CODICE OGGETTO: 24089104 - 66129 Saarbrücken**

## Una prima impressione

In bevorzugter und ruhiger Lage, befindet sich dieses sehr gepflegte Familienhaus auf dem Bübinger Berg. Das charmante Reihemittelhaus verfügt über eine sehr gepflegte ca. 194 m<sup>2</sup> große Wohn- und Nutzfläche, welche sich auf einem pflegeleicht angelegten Grundstück von ca. 245 m<sup>2</sup> präsentiert. Das Anwesen bietet Dank seiner Split-Level-Bauweise einen offenen Wohnraum und besticht durch diese hellen Räumlichkeiten mit einer behaglichen und sehr angenehmen Wohnatmosphäre. Ihr neues Zuhause hält 5 Zimmer, 2 Badezimmer, 2 Nutzungsräume, Hausanschlussraum, sowie eine Garage für Sie vor. Vorgarten und Gartenbereich sind sehr schön gestaltet und liebevoll gepflegt. Eine herrliche Sicht in den Garten, sowie den wunderbaren Fernblick in die Umgebung genießen Sie vom Balkon aus. Die anschauliche Gestaltung des Gartens, sowie des Vorgartens, sind durchdacht angelegt und perfekt auf das Haus abgestimmt. Die angelegte Terrasse im Gartenbereich, für schöne gemeinsame Stunden mit der gesamten Familie, vollendet das Angebot. Die qualitative Infrastruktur bei diesem Anwesen macht viele bestimmte Dinge des Alltags bedeutend einfacher. Dieses Einfamilienhaus ist die perfekte Wahl für anspruchsvolle Menschen, die offenen Wohnraum mit hohem Wohlfühlfaktor, Wohnqualität und Ruhe schätzen, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu wollen. Wir laden Sie herzlich ein, sich von seinem Charme überzeugen zu lassen.

**CODICE OGGETTO: 24089104 - 66129 Saarbrücken**

## Dettagli dei servizi

Vom Entrée aus gelangen Sie zu allen weiteren Räumlichkeiten des Hauses.

An den Dielenbereich angrenzend befindet sich die helle Küche zur Vorderseite, das Esszimmer liegt zum Garten des Hauses hin ausgerichtet. Das Esszimmer bietet den Zugang zum Balkon, mit tollem Weitblick und lädt Sie gerade dazu ein, alle Sonnenauf- und untergänge auf diesem zu genießen.

Das Oberschoss hält ein Gäste-WC vor. Daran gliedern sich zwei weitere Räumlichkeiten an. Der perfekte Bereich für Ihren Nachwuchs, Ihre Gäste oder auch für Diejenigen, die ihr Homeoffice im eigenen Zuhause integrieren, jedoch nicht auf Platz im direkten Wohnbereich, verzichten möchten.

Im obersten Halbgeschoss befindet sich das Elternschlafzimmer, mit Zugang zur, erst im Jahr 2022 sanierten, Loggia. Des Weiteren befindet sich auf dieser Ebene das Hauptbadezimmer.

Das Wohnzimmer befindet sich auf der gleichen Ebene wie der Zugang mit Panoramafenster zum Garten. Von hier aus können Sie Ihre Blicke in den wunderschön gestalteten und sehr gepflegten Gartenbereich schweifen lassen und Ihren Feierabend mit der Familie gemeinsam genießen.

Die Böden sind mit Fliesen und Echtholzparkett ausgestattet.

Der Heizungsraum liegt mit dem Nutzungs- und zusätzlichem Hausanschlussraum auf einer Ebene. Ein zusätzliches Badezimmer finden Sie ebenfalls auf dieser Etage vor.

Die Gasheizung mit Warmwasserspeicher ist neuwertig aus dem Jahr 2022.

Details zu Modernisierungen und Sanierungen:

Dach: 2016

Dachfenster mit Jalousien: 2016

Heizung: 2022

Balkon- und Haustür: 2009

Dachterrasse (Loggia): 2022

Lichtschächte: 2017

Gartenterrasse mit zwei Markisen: 2022

**CODICE OGGETTO: 24089104 - 66129 Saarbrücken**

## Tutto sulla posizione

Bübingen ist einer der Vororte von Saarbrücken, von dem aus sie die Landeshauptstadt in wenigen Minuten mit dem Auto, der Saarbahn oder auch mit dem Fahrrad entlang der Saar, erreichen. Der Kindergarten ist nur wenige hundert Meter im Ort entfernt. Die Grundschule liegt sogar nur wenige Schritte entfernt und ist in 2 Minuten erreichbar. Diese bietet neben der Tagesbetreuung auch eine Ferienbetreuung an. Freizeitangebote für Sport, Spiel und Familiengestaltung, finden Sie fußläufig in wenigen Minuten. Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermarkt, Ärzte, Restaurant uvm. sind auch zu Fuß erreichbar, oder über kurze Wege mit Auto, bzw. öffentlichen Verkehrsmitteln.

**CODICE OGGETTO: 24089104 - 66129 Saarbrücken**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 134.71 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. 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.

**CODICE OGGETTO: 24089104 - 66129 Saarbrücken**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Patrick Forgeng

---

Großherzog-Friedrich-Straße 48 Saarbrücken

**E-Mail:** saarbruecken@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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