Saarbrücken

Spacious apartment with balcony in the lower Rotenbühl area

Property ID: 25089119



PURCHASE PRICE: 234.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 96 m² • ROOMS: 3

Property ID: 25089119 - 66123 Saarbrücken

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25089119 - 66123 Saarbrücken

At a glance

Property ID	25089119
Living Space	ca. 96 m²
Floor	2
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1972
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	234.000 EUR
Type	Attic
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 31 m²
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25089119 - 66123 Saarbrücken

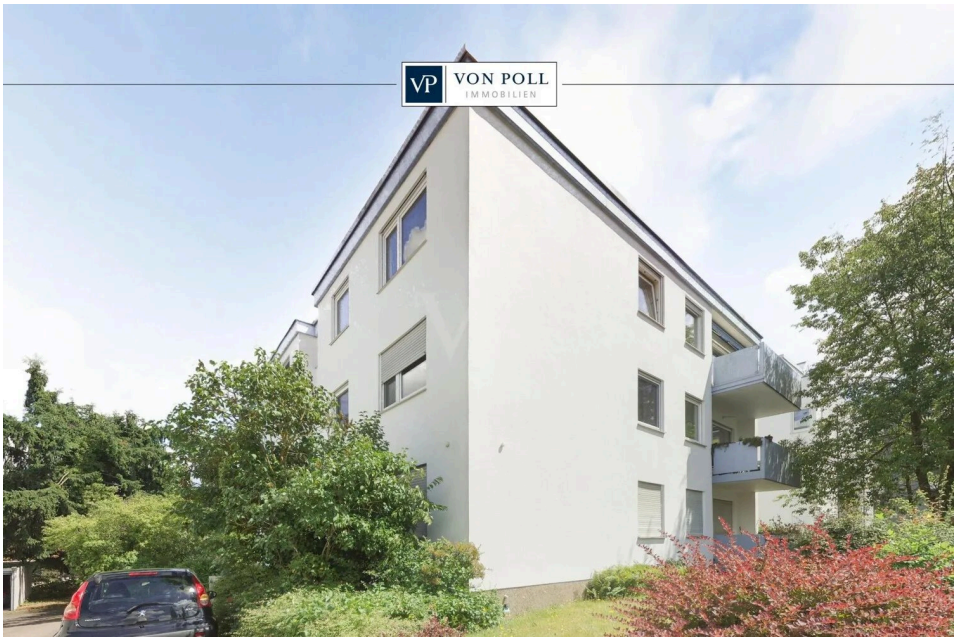
Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	17.08.2028
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	143 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 25089119 - 66123 Saarbrücken

The property





Property ID: 25089119 - 66123 Saarbrücken

The property





Property ID: 25089119 - 66123 Saarbrücken

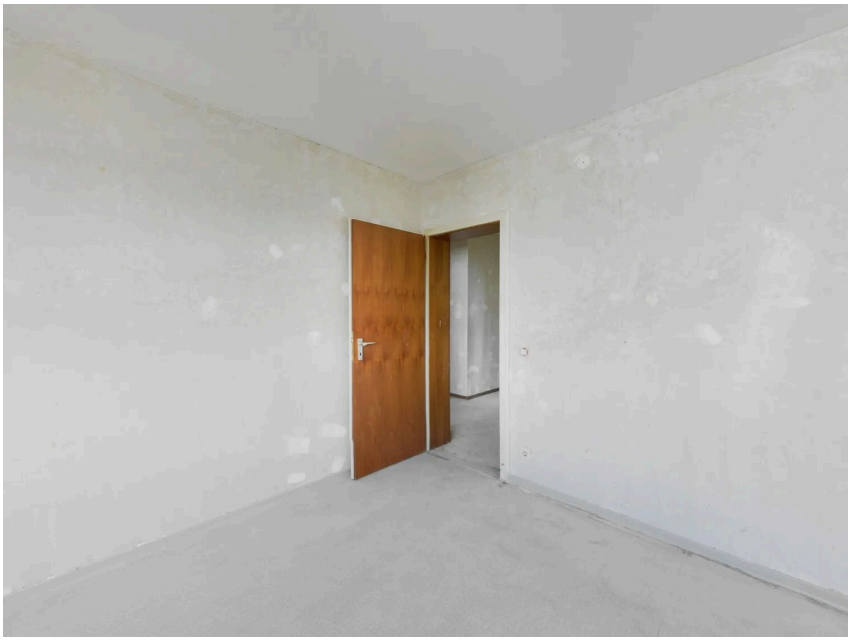
The property





Property ID: 25089119 - 66123 Saarbrücken

The property





Property ID: 25089119 - 66123 Saarbrücken

The property





Property ID: 25089119 - 66123 Saarbrücken

The property





Property ID: 25089119 - 66123 Saarbrücken

The property



Property ID: 25089119 - 66123 Saarbrücken

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25089119 - 66123 Saarbrücken

A first impression

This spacious 3-room apartment is located on the second floor of a well-maintained apartment building in Saarbrücken. The property comprises only six units and is situated in a quiet cul-de-sac in the lower Rotenbühl district. Constructed in 1972, the building boasts solid construction and, like the entire complex, is in excellent condition. With approximately 96 square meters of living space, the apartment offers a well-designed layout with three well-proportioned rooms, a kitchen, a bathroom, a guest toilet, and a generous hallway with a grand entrance. The west-facing balcony extends the living space outdoors and provides a pleasant place to relax in the evenings. The unit occupies half a floor and is accessible via a well-maintained stairwell. The apartment also includes a private garage and a separate storage room in the basement, offering additional convenience and practical storage options.

Property ID: 25089119 - 66123 Saarbrücken

Details of amenities

Die Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss und ist über das helle, äußerst gepflegte Treppenhaus des Hauses bequem zu erreichen. Das Anwesen verfügt über ein gemeinsames Treppenhaus, ein Aufzug ist nicht vorhanden.
Nach dem Betreten der Wohnung empfängt Sie ein Dielen- und Flurbereich, von dem aus sämtliche Räumlichkeiten bequem erreichbar sind. Dazu zählen der großzügige und lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmerbereich, die Küche, zwei Schlafzimmer, das Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Das Badezimmer ist mit Dusche, Badewanne, WC und Bidet ausgestattet, während sich das Gäste-WC direkt nebenan befindet.
Der rund 40 m² große Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine Helligkeit und Großzügigkeit und bietet direkten Zugang zum Balkon, der der Wohnung einen besonderen Charme verleiht und ausreichend Platz zum entspannten Verweilen im Freien bietet.
Vom Essbereich aus gelangen Sie in die angrenzende, separate Küche. Die vorhandene Einbauküche gehört dem derzeitigen Mieter.
An die Küche schließt sich eines der beiden Schlafzimmer an, während sich daneben ein weiteres Schlafzimmer befindet, das sich ideal auch als Büro, Homeoffice, Ankleide- oder Gästezimmer nutzen lässt.
Die Böden sind überwiegend mit Teppich ausgelegt, während in der Küche pflegeleichter PVC-Boden und in den Bädern Fliesen verlegt sind.
Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2005.
Die zur Wohnung gehörende Garage befindet sich im Untergeschoss des Hauses und ermöglicht einen trockenen und bequemen Zugang direkt ins Treppenhaus – ideal für den Alltag und den Transport von Einkäufen.
Eine Gegensprechanlage mit Türöffnung sorgt zudem für zusätzlichen Komfort und Sicherheit.
Die Wohnung ist Teil einer ordnungsgemäß verwalteten Eigentümergemeinschaft mit laufender Instandhaltungsrücklage und ist derzeit an einen langjährigen und zuverlässigen Mieter, mit einer aktuellen Kaltmiete über 740,- € monatlich zzgl. Nebenkosten vermietet. Die Immobilie stellt somit für Kapitalanleger eine besonders attraktive Gelegenheit dar, ein gepflegtes Objekt mit solider Mietstruktur und stabiler Rendite zu erwerben.
Somit bietet diese Immobilie eine transparente und planbare Einnahmesituation, ideal geeignet für diejenigen, die eine kalkulierbare Investition in einem attraktiven Marktumfeld suchen.

Property ID: 25089119 - 66123 Saarbrücken

All about the location

Die Wohnung befindet sich in der begehrten Wohnlage des Stadtteils Rotenbühl der Landeshauptstadt, und damit in einem Gebiet, das Ruhe und gute Erreichbarkeit optimal verbindet.

Das Wohnviertel überzeugt durch eine weitgehend geringe Verkehrsbelastung und eine grüne Umgebung.

In fußläufiger Nähe befinden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken sowie Kindergärten und Schulen – eine Infrastruktur, die den Alltag erheblich erleichtert.

Für sportliche Aktivitäten und Freizeitgestaltung bietet die Umgebung ebenfalls gute Voraussetzungen.

Dank der zentralen Lage ist die Innenstadt von Saarbrücken in wenigen Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar – ideal für Pendler oder alle, die städtisches Leben und Wohnqualität kombinieren möchten.

Die Nähe zu den universitären Einrichtungen Saarbrückens stellt einen weiteren Standortvorteil dar und unterstreicht die Attraktivität dieser Wohnlage.

Kurz gesagt: Hier genießen Sie eine Kombination aus ruhigem Wohnen, solider Alltagspraxis durch gute Infrastruktur und verkehrsgünstiger Lage im städtischen Umfeld – ein Standort, der viele Bedürfnisse in einem stimmigen Gesamtbild erfüllt.

Property ID: 25089119 - 66123 Saarbrücken

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.8.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 143.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Property ID: 25089119 - 66123 Saarbrücken

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Patrick Forgeng

Großherzog-Friedrich-Straße 48, 66121 Saarbrücken
Tel.: +49 681 - 92 79 814 0
E-Mail: saarbruecken@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com