Saarbrücken

Appartement spacieux avec balcon dans le quartier bas de Rotenbühl

CODE DU BIEN: 25089119



PRIX D'ACHAT: 234.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 96 m^2 • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25089119 - 66123 Saarbrücken

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25089119 - 66123 Saarbrücken

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25089119
Surface habitable	ca. 96 m²
Etage	2
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1972
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	234.000 EUR
Type	Attique
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 31 m²
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25089119 - 66123 Saarbrücken

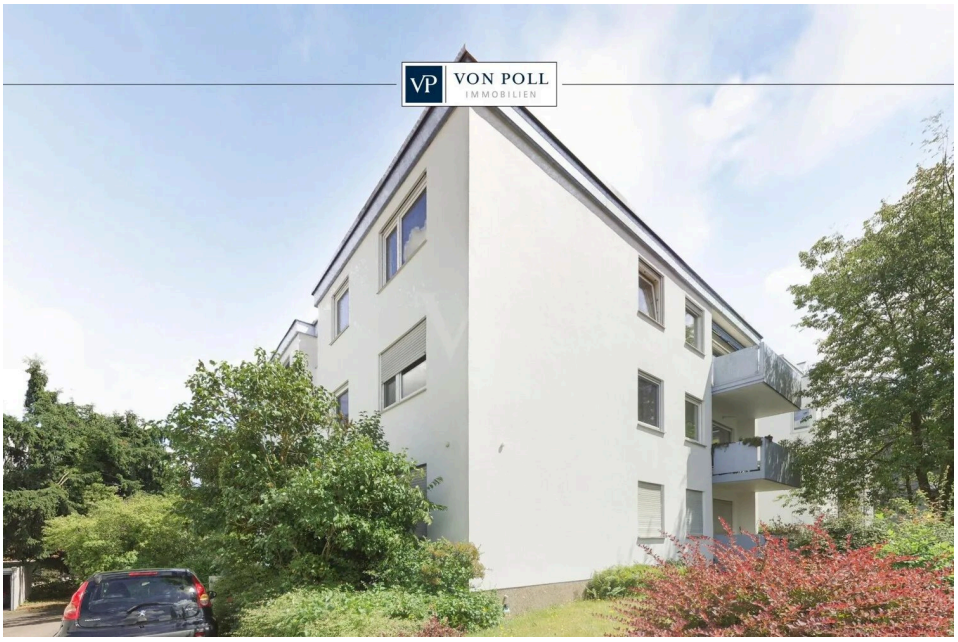
Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	17.08.2028
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	143 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 25089119 - 66123 Saarbrücken

La propriété





CODE DU BIEN: 25089119 - 66123 Saarbrücken

La propriété





CODE DU BIEN: 25089119 - 66123 Saarbrücken

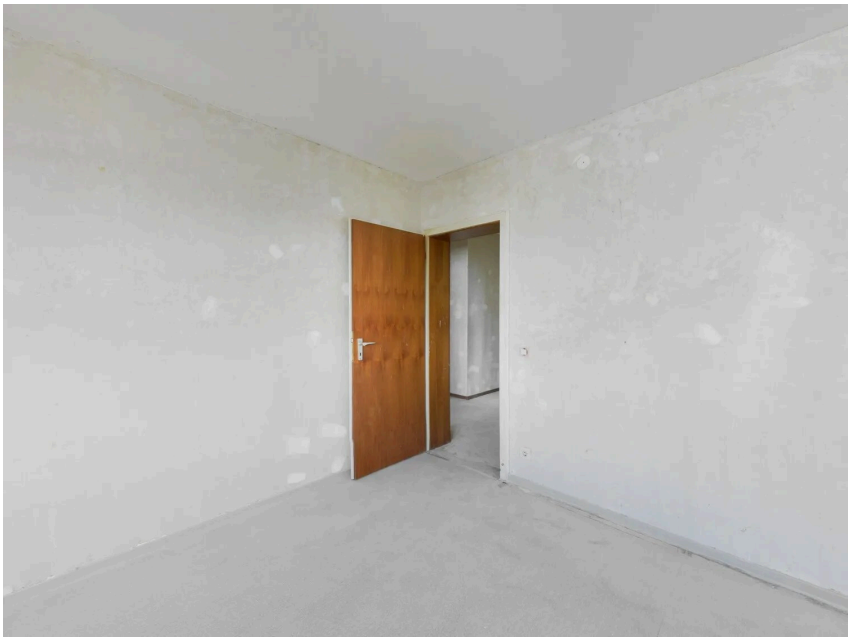
La propriété





CODE DU BIEN: 25089119 - 66123 Saarbrücken

La propriété





CODE DU BIEN: 25089119 - 66123 Saarbrücken

La propriété





CODE DU BIEN: 25089119 - 66123 Saarbrücken

La propriété





CODE DU BIEN: 25089119 - 66123 Saarbrücken

La propriété



CODE DU BIEN: 25089119 - 66123 Saarbrücken

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25089119 - 66123 Saarbrücken

Une première impression

Ce spacieux appartement de 3 pièces se situe au deuxième étage d'un immeuble bien entretenu à Sarrebruck. La résidence ne compte que six appartements et se trouve dans une impasse tranquille du quartier de Rotenbühl. Construit en 1972, l'immeuble bénéficie d'une construction solide et, à l'instar de l'ensemble du complexe, est en excellent état. D'une surface habitable d'environ 96 m², l'appartement offre une distribution bien pensée avec trois pièces aux proportions harmonieuses, une cuisine, une salle de bains, des toilettes invités et un hall d'entrée spacieux. Le balcon exposé ouest prolonge l'espace de vie vers l'extérieur et offre un lieu agréable pour se détendre en soirée. L'appartement occupe la moitié d'un étage et est accessible par un escalier en bon état. Il comprend également un garage privatif et une cave séparée, offrant ainsi un confort et des espaces de rangement supplémentaires.

CODE DU BIEN: 25089119 - 66123 Saarbrücken

Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 25089119 - 66123 Saarbrücken

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25089119 - 66123 Saarbrücken

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25089119 - 66123 Saarbrücken

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Patrick Forgeng

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com