Saarbrücken

Spazioso appartamento con balcone nella zona di Rotenbühl inferiore

Codice oggetto: 25089119



PREZZO D'ACQUISTO: 234.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 96 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 25089119 - 66123 Saarbrücken

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25089119 - 66123 Saarbrücken

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25089119
Superficie netta	ca. 96 m²
Piano	2
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	234.000 EUR
Appartamento	Attico
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 31 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25089119 - 66123 Saarbrücken

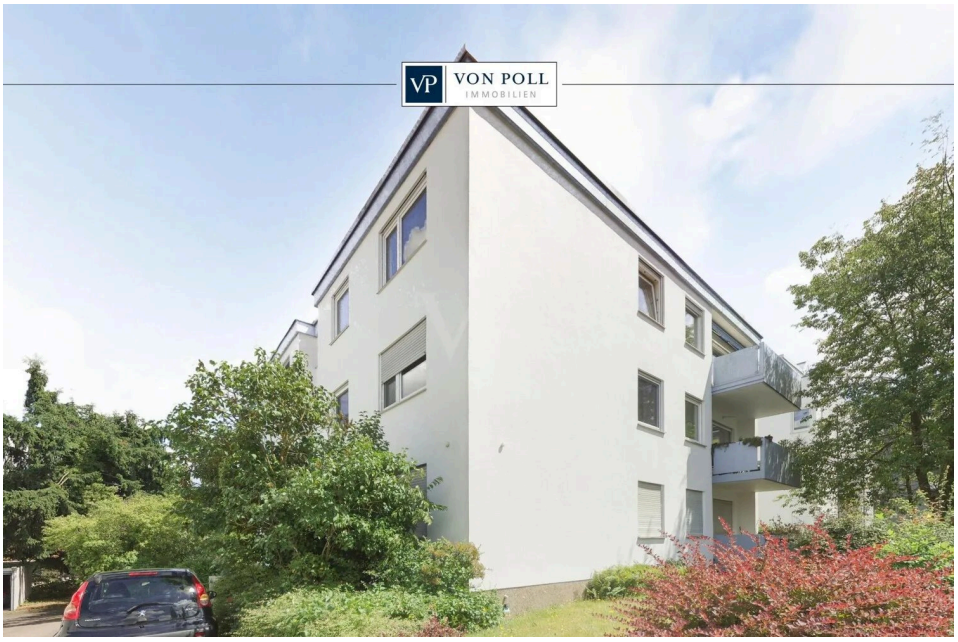
Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	17.08.2028
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	143 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

Codice oggetto: 25089119 - 66123 Saarbrücken

La proprietà





Codice oggetto: 25089119 - 66123 Saarbrücken

La proprietà





Codice oggetto: 25089119 - 66123 Saarbrücken

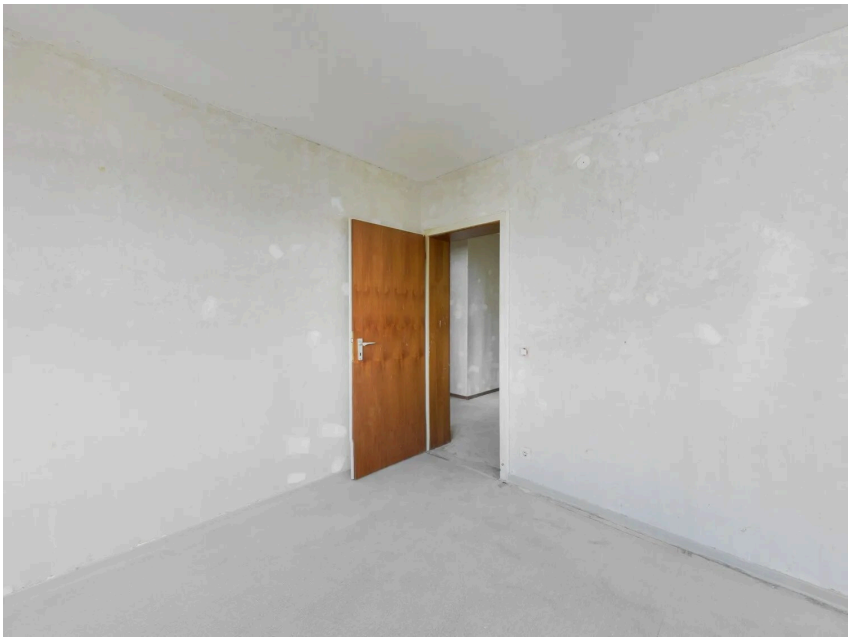
La proprietà





Codice oggetto: 25089119 - 66123 Saarbrücken

La proprietà





Codice oggetto: 25089119 - 66123 Saarbrücken

La proprietà





Codice oggetto: 25089119 - 66123 Saarbrücken

La proprietà





Codice oggetto: 25089119 - 66123 Saarbrücken

La proprietà



Codice oggetto: 25089119 - 66123 Saarbrücken

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25089119 - 66123 Saarbrücken

Una prima impressione

Questo spazioso appartamento di tre locali si trova al secondo piano di un condominio ben tenuto a Saarbrücken. L'immobile è composto da sole sei unità e si trova in una tranquilla strada senza uscita nel quartiere di Rotenbühl inferiore. Costruito nel 1972, l'edificio vanta una solida struttura e, come l'intero complesso, è in ottime condizioni. Con circa 96 metri quadrati di superficie abitabile, l'appartamento offre una disposizione ben progettata con tre stanze ben proporzionate, una cucina, un bagno, un bagno per gli ospiti e un ampio corridoio con un ingresso sontuoso. Il balcone esposto a ovest estende lo spazio abitativo all'esterno e offre un piacevole luogo per rilassarsi la sera. L'unità occupa mezzo piano ed è accessibile tramite una scala ben tenuta. L'appartamento comprende anche un garage privato e un ripostiglio separato nel seminterrato, che offrono ulteriore comodità e pratiche possibilità di stoccaggio.

Codice oggetto: 25089119 - 66123 Saarbrücken

Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 25089119 - 66123 Saarbrücken

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25089119 - 66123 Saarbrücken

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25089119 - 66123 Saarbrücken

Partner di contatto

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

Patrick Forgeng

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com