Saarbrücken

# Urbaner Lifestyle im Zentrum

*Objektnummer: 26089076*



KAUFPREIS: 465.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145.4 m² • ZIMMER: 5

Objektnummer: 26089076 - 66111 Saarbrücken


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26089076 - 66111 Saarbrücken

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26089076 |
| Wohnfläche | ca. 145.4 m² |
| Etage | 1 |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1900 |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 465.000 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2009 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Gäste-WC, Balkon |

Objektnummer: 26089076 - 66111 Saarbrücken

# Auf einen Blick: Energiedaten

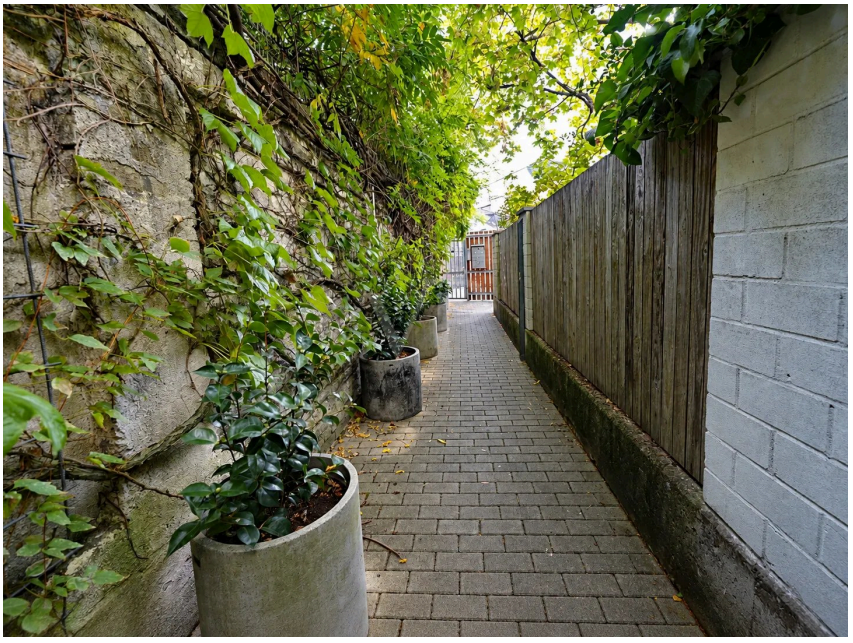
| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fernwärme |
| Wesentlicher Energieträger | Fern |
| Energieausweis gültig bis | 05.05.2031 |
| Befeuerung | Fernwärme |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 149.9 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | E |
| Baujahr laut Energieausweis | 1970 |

Objektnummer: 26089076 - 66111 Saarbrücken

# Die Immobilie





Objektnummer: 26089076 - 66111 Saarbrücken

# Die Immobilie





Objektnummer: 26089076 - 66111 Saarbrücken

# Die Immobilie





Objektnummer: 26089076 - 66111 Saarbrücken

# Die Immobilie





Objektnummer: 26089076 - 66111 Saarbrücken

# Die Immobilie





Objektnummer: 26089076 - 66111 Saarbrücken

# Die Immobilie





Objektnummer: 26089076 - 66111 Saarbrücken

# Die Immobilie





Objektnummer: 26089076 - 66111 Saarbrücken

# Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



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

Objektnummer: 26089076 - 66111 Saarbrücken

# Ein erster Eindruck

# Ein Zuhause mit eigener Handschrift.

Diese Immobilie aus dem Baujahr 1900, die 1970 entkernt und neu aufgebaut wurde, lebt von ihrem eigenen Charakter und einem Wohnkonzept, das sich bewusst vom Gewöhnlichen löst. Im Jahr 2009 wurde das Gebäude neu interpretiert und zu einem Mehrfamilienhaus weiterentwickelt. Die frühere Nutzung als Möbel- und Lagerhaus bildet dabei nur den Ausgangspunkt für das, was heute daraus entstanden ist: ein individuelles, urbanes Zuhause mitten in Saarbrücken.

Auf ca. 145,4 m² Netto-Wohnfläche und zusätzliche ca. 28 m² Terrassenfläche erstreckt sich die Maisonette über zwei Ebenen und schafft ein besonderes Zusammenspiel aus Licht, Offenheit und individueller Gestaltung. Ursprünglich als zwei übereinanderliegende, eigenständige Wohnungen konzipiert, wurden dieses kreative Raumgefühl, im Jahr 2017 zu einer großzügigen Maisonette verbunden. So entstand ein individuelles Wohnkonzept, dessen fließende Übergänge, natürliche Helligkeit und außergewöhnliche Raumaufteilung der Wohnung eine entspannte, stilvolle Atmosphäre mit ganz eigener Wirkung verleihen.

Die rund 28 m² große Balkonfläche, die zusätzlich zur Wohnfläche zur Verfügung steht, setzt dieses besondere Wohngefühl im Freien fort. Zwei Pkw-Stellplätze im gesicherten Innenhof ergänzen das Angebot und bieten einen zusätzlichen Komfort, der gerade in innerstädtischer Lage besonders geschätzt wird.

Mitten in Saarbrücken findet sich so ein Zuhause, das nicht laut sein muss, um aufzufallen.

**Nicht erklären. Einfach erleben.**

Objektnummer: 26089076 - 66111 Saarbrücken

# Ausstattung und Details

Die Wohnung entfaltet ihren Charakter Schritt für Schritt.
Auf einer Wohnebene befinden sich die privaten Bereiche mit Schlafzimmer, Badezimmer sowie zusätzlichen Räumlichkeiten, die sich flexibel zum Arbeiten, für Gäste oder für die Familie nutzen lassen. Hier entsteht ein persönlicher Rückzugsort, der eine angenehme Trennung vom offenen Wohnbereich schafft.
Die zweite Ebene öffnet sich zu einem Wohnbereich, der Weite und Leichtigkeit ausstrahlt. Kochen, Essen und Wohnen gehen hier fließend ineinander über, die moderne Küche mit Kochinsel wird dabei zum stilvollen Mittelpunkt. Der direkte Bezug zur großzügigen Balkonfläche erweitert das Raumgefühl zusätzlich und schafft einen Ort, der gleichermaßen zum Ankommen, Genießen und Zusammensein einlädt.
Direkt angrenzend erweitert der rund 28 m² große Balkon den Wohnraum ins Freie und bietet mitten in der Stadt einen besonderen Ort für entspannte Stunden und gesellige Momente.
2 gesicherte freie PKW-Stellplätze sind im Preis enthalten!
Ein Stadtdomizil, das Raum, Architektur und Lebensgefühl vereint – für Menschen, die das Einzigartige zu schätzen wissen.

Objektnummer: 26089076 - 66111 Saarbrücken

# Alles zum Standort

Mitten in Saarbrücken. Mitten im Leben.

Die Immobilie befindet sich im zentralen Saarbrücker Stadtteil St. Johann – dort, wo sich urbanes Leben, kurze Wege und eine hohe Freizeitqualität miteinander verbinden. Der St. Johanner Markt mit seinen Restaurants, Bistros, Boutiquen und Cafés zählt zu den zentralen Treffpunkten der Stadt. Auch das benachbarte Nauwieser Viertel prägt mit individuellen Geschäften, Gastronomie sowie seiner Kunst- und Kulturszene das besondere Lebensgefühl dieser Lage.

Einkaufen, Gastronomie, Kultur, Ärzte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind von hier aus bequem erreichbar. Das Nauwieser Viertel verfügt zudem über eine gute Anbindung an Saarbahn und Busverkehr; aufgrund der zentralen Lage spielt auch der Fuß- und Radverkehr eine große Rolle.

Gleichzeitig liegt Saarbrücken im Herzen der grenzüberschreitenden Saar-Lor-Lux-Region. Der Hauptbahnhof sowie die regionalen und überregionalen Verkehrsverbindungen ermöglichen eine gute Erreichbarkeit des Umlandes und der benachbarten europäischen Metropolregionen.
Eine Lage für Menschen, die Stadt nicht nur erreichen, sondern unmittelbar erleben möchten.

Objektnummer: 26089076 - 66111 Saarbrücken

# Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26089076 - 66111 Saarbrücken

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patrick Forgeng

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com