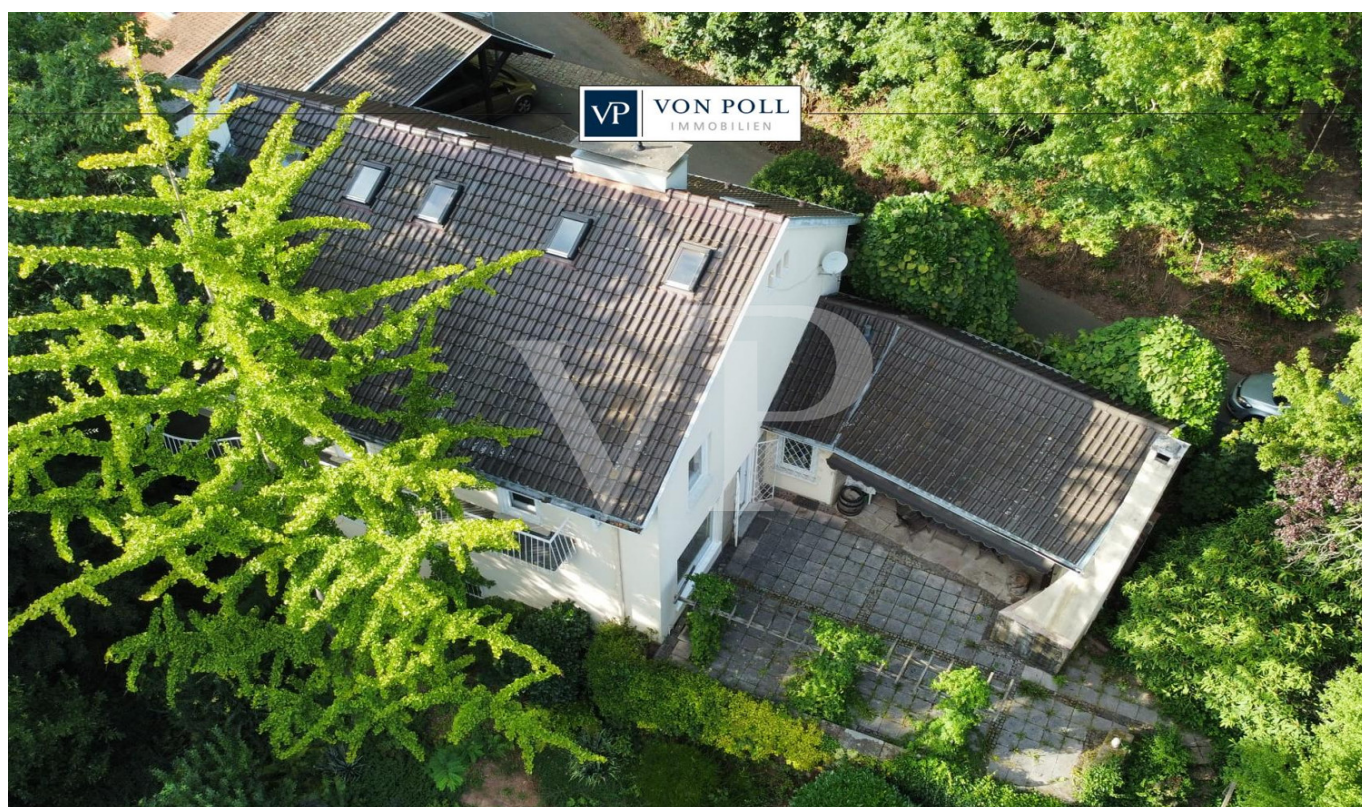


Saarbrücken

# Ihr Rückzugsort in der Stadt – Zuhause in St Arnual

---

Objektnummer: 25089027



KAUFPREIS: 645.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 325 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.433 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25089027 - 66119 Saarbrücken

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

Objektnummer: 25089027 - 66119 Saarbrücken

## Auf einen Blick

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Objektnummer | 25089027                |
| Wohnfläche   | ca. 325 m²              |
| Zimmer       | 6                       |
| Schlafzimmer | 5                       |
| Badezimmer   | 3                       |
| Baujahr      | 1952                    |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 645.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2011                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | renovierungsbedürftig                                                     |
| Nutzfläche                 | ca. 124 m²                                                                |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Balkon                                         |

Objektnummer: 25089027 - 66119 Saarbrücken

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergiebedarf            | 226.78 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 14.04.2035     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1952           |



Objektnummer: 25089027 - 66119 Saarbrücken

## Die Immobilie





Objektnummer: 25089027 - 66119 Saarbrücken

## Die Immobilie





Objektnummer: 25089027 - 66119 Saarbrücken

## Die Immobilie





Objektnummer: 25089027 - 66119 Saarbrücken

## Die Immobilie





Objektnummer: 25089027 - 66119 Saarbrücken

## Die Immobilie





Objektnummer: 25089027 - 66119 Saarbrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 25089027 - 66119 Saarbrücken

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

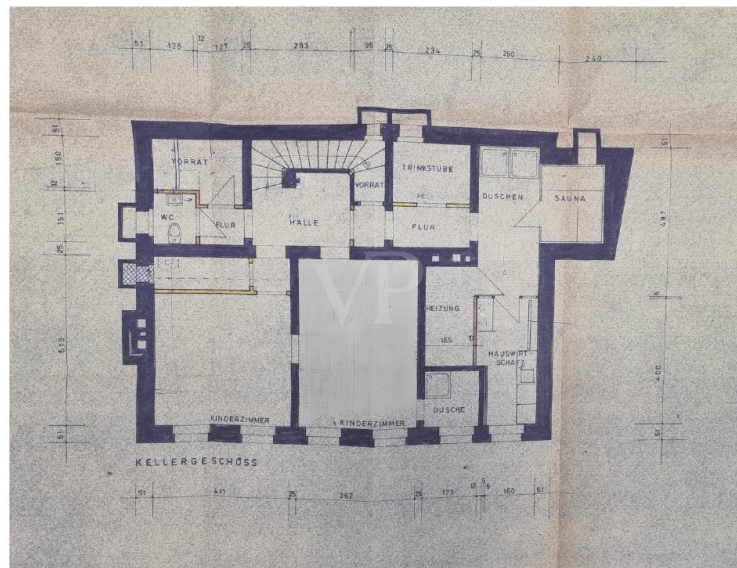
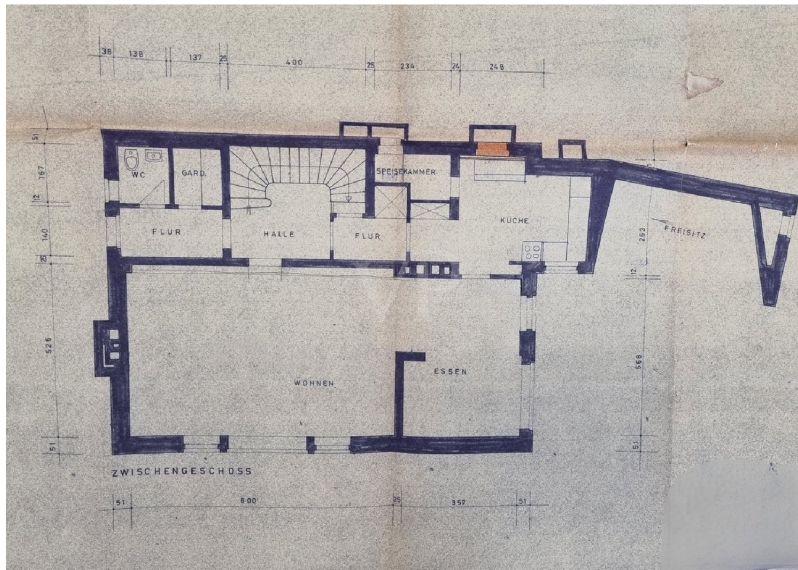
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

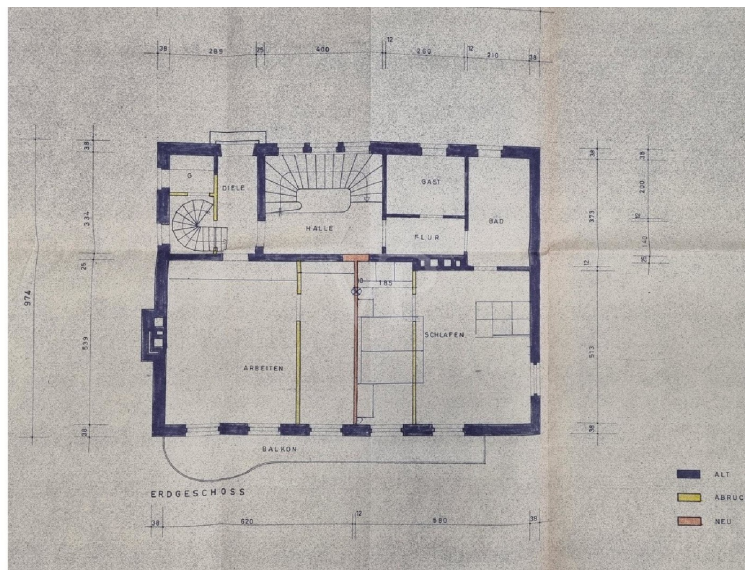
T.: 0681 - 92 79 814 0

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



# Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



**Objektnummer: 25089027 - 66119 Saarbrücken**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus aus dem Jahr 1952, das auf einer Hanggrundstücksfläche von ca. 1433 m<sup>2</sup> in einer begehrten Lage erbaut wurde. Mit einer Wohnfläche von etwa 325 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ausreichend Platz für individuelles Wohnen und gestattet es den zukünftigen Eigentümern, ihre Vorstellungen vom optimalen Lebensraum zu verwirklichen. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als eine vielversprechende Option für Familien, die den Wert einer hervorragenden Lage erkennen und bereit sind, durch persönliche Gestaltung die Wohnqualität auf ein neues Niveau zu heben. Die Immobilie bietet Flexibilität und Potenzial, um mit gezielten Renovierungsmaßnahmen ein Zuhause zu schaffen, das ganz den individuellen Bedürfnissen entspricht. Mit dieser Immobilie investieren Sie nicht nur in ein Haus, sondern in einen Wohnort, der Ihnen und Ihrer Familie einen einmaligen Lebensmittelpunkt bieten kann. Wir laden Sie ein, sich persönlich ein Bild zu machen und die zahlreichen Möglichkeiten, die Ihnen dieses Haus eröffnen kann, zu entdecken.

Objektnummer: 25089027 - 66119 Saarbrücken

## Alles zum Standort

Das Anwesen befindet sich auf einer Höhenlage, im Stadtteil St. Arnual in Saarbrücken. Diese Gegend, ist für ihre hohe Wohn- und Lebensqualität bekannt. Die Straße in der sich das Einfamilienhaus befindet ist eine Anliegerstraße. Ein bedeutender Vorteil dieser Lage ist die unmittelbare Nähe zum Klinikum Saarbrücken auf dem Winterberg, das als Krankenhaus der Maximalversorgung eine umfassende medizinische Betreuung bietet. Der historische Ortskern von St. Arnual mit seinem charmanten Marktplatz und der Stiftskirche ist ebenfalls schnell erreichbar. Für Freizeitaktivitäten bieten der nahegelegene Tabaksweiher und das Naherholungsgebiet "Im Almet" vielfältige Möglichkeiten zur Erholung in der Natur. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Ostspange mit den Auffahrten zur A6 und A620 ermöglicht eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz. Zudem gewährleisten Bushaltestellen in der Nähe eine gute Erreichbarkeit des öffentlichen Nahverkehrs. In der näheren Umgebung finden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, sodass man schnell in das Stadtzentrum gelangt. Zusätzlich liegt die Universität des Saarlandes sehr nah – was insbesondere für Studierende und wissenschaftlich Tätige ein attraktiver Standortfaktor ist. Diese Nähe ermöglicht eine kurze Wegezeit zur Hochschule und fördert eine lebendige, intellektuelle Nachbarschaft.



Objektnummer: 25089027 - 66119 Saarbrücken

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 226.78 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

Objektnummer: 25089027 - 66119 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](mailto:saarbruecken@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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