Saarbrücken

Perfekte Innenstadt-Lage mit bester Anbindung!

??????? ????????: 25089045

???? ??????: 197.000 EUR • ?????????: ca. 70 m² • ???????: 2

??????? ????????: 25089045 - 66121 Saarbrücken

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25089045 - 66121 Saarbrücken

?? ??? ?????

??????? ????????	25089045
?????????	ca. 70 m²
??????	4
???????	2
????????? ??? ????????	1
????????	1
???? ??????????	1973
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	197.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2021
??????? ??????????	??????
??????????????? ?????	ca. 4 m²
??????	????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25089045 - 66121 Saarbrücken

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	21.03.2029
???? ?????????	?????? ?????? ?????????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	87.00 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1979

??????? ????????: 25089045 - 66121 Saarbrücken

?? ???????

??????? ????????: 25089045 - 66121 Saarbrücken

?? ???????

??????? ????????: 25089045 - 66121 Saarbrücken

?? ???????

??????? ????????: 25089045 - 66121 Saarbrücken

?? ???????

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

??????? ????????: 25089045 - 66121 Saarbrücken

??? ????? ????????

Diese lichtdurchflutete und sehr sonnige 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 70 m² Wohnfläche und Süd-Westbalkon befindet sich, bedingt durch zurückgesetzte Position in ruhiger Lage – und dennoch mitten in der Innenstadt. Im Preis enthalten, ist auch ein PKW-Stellplatz, eine Rarität in der Innenstadt!

Das beliebte Nauwieser-Viertel liegt nur etwa 200 Meter entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés sowie Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr befinden sich direkt vor der Tür.

Mit dem Aufzug erreichen Sie bequem das 4. Obergeschoss des gepflegten Mehrfamilienhauses, wo Sie die charmante Wohnung erwartet.

Die Wohnung ist zur Zeit vermietet und kann als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung genutzt werden .

??????? ????????: 25089045 - 66121 Saarbrücken

????????????? ??? ???????

Zwei Aufzüge stehen zur Verfügung und mit diesen erreichen Sie bequem das 4. Obergeschoss.
Der Dielenbereich verbindet alle Räume, wie das Schlafzimmer, das Badezimmer sowie der helle und weitläufige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon. Von hier aus gelangt man in die separate Küche, die mit einer Einbauküche ausgestattet ist.
Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Aufteilung, die angenehme Helligkeit sowie die zentrale und dennoch ruhige Lage. 2021 wurde die Wohnung modernisiert und wurde mit einem modernen Duschbad hochwertig von Fachunternehmen ausgestattet.
Die Wohnung erhielt 2021 ebenfalls neue Fenster, Innentüren und eine neue Wohnungstür mit Wärmedämmung und Schallschutz.
Das Haus hat eine Vollwärmeschutzdämmung was Ihnen mit den neuwertigen Fenstern und Türen, eine optimalen Energieverbrauch sichert.
Ein eigener PKW-Außenstellplatz gehört zur Wohnung und ist im Preis enthalten. Ein Keller gehört zur Wohnung.
Ein Fahrradkeller im Untergeschoss steht der Gemeinschaft zur Verfügung.

??????? ????????: 25089045 - 66121 Saarbrücken

??? ??? ??? ?????????

Kultur, Bildung und Lebensqualität im Herzen Europas

Die Landeshauptstadt Saarbrücken begeistert mit einem vielfältigen Kulturangebot und internationalen Veranstaltungen, die Jahr für Jahr zahlreiche Besucher ins Saarland locken. Zu den kulturellen Highlights zählt das überregional bekannte Max-Ophüls-Filmfestival, bei dem sich junge Regisseurinnen, Regisseure und Schauspieler treffen, um ihre neuesten Werke zu präsentieren – und gemeinsam zu feiern.

Ein weiteres Highlight ist das Festival PERSPECTIVES, das einzige deutsch-französische Kulturfestival, das sich der Bühnenkunst beider Sprachräume gleichermaßen widmet.
Das **Staatstheater Saarbrücken** mit seinen vielfältigen Spielstätten bietet ein breites Spektrum klassischer und zeitgenössischer Inszenierungen und bereichert das kulturelle Leben der Stadt das ganze Jahr über.

Auch in puncto Bildung ist Saarbrücken hervorragend aufgestellt: Alle Schulformen sind vertreten – von Kindertagesstätten bis zu mehreren Gymnasien, darunter das renommierte Deutsch-Französische Gymnasium. Ergänzt wird das Bildungsangebot durch die HTW, die Hochschule für Musik, die HBK Saar sowie die Universität des Saarlandes.

Als Herzstück der grenzüberschreitenden Metropolregion Saar-Lor-Lux überzeugt Saarbrücken mit kurzen Wegen zu internationalen Zielen wie Luxemburg, Metz, Straßburg, Paris oder Frankfurt.
Das französische *savoir vivre* prägt Saarbrücken auf besondere Weise – charmant, lebensfroh und weltoffen.

Perfekte Innenstadt-Lage mit bester Anbindung!

??????? ????????: 25089045 - 66121 Saarbrücken

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.3.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 87.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

??????? ????????: 25089045 - 66121 Saarbrücken

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Patrick Forgeng

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com