

Saarbrücken

# Ihr Rückzugsort in der Stadt – Zuhause in St Arnual

Property ID: 25089027



PURCHASE PRICE: 680.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 325 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.433 m<sup>2</sup>

Property ID: 25089027 - 66119 Saarbrücken

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25089027 - 66119 Saarbrücken

## At a glance

|                      |                          |                               |                                                                           |
|----------------------|--------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25089027                 | Purchase Price                | 680.000 EUR                                                               |
| Living Space         | ca. 325 m²               | Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Rooms                | 6                        |                               |                                                                           |
| Bedrooms             | 5                        |                               |                                                                           |
| Bathrooms            | 3                        |                               |                                                                           |
| Year of construction | 1952                     | Modernisation / Refurbishment | 2011                                                                      |
| Type of parking      | 1 x Car port, 1 x Garage | Condition of property         | Needs renovation                                                          |
|                      |                          | Usable Space                  | ca. 124 m²                                                                |
|                      |                          | Equipment                     | Terrace, Guest WC, Fireplace, Balcony                                     |

Property ID: 25089027 - 66119 Saarbrücken

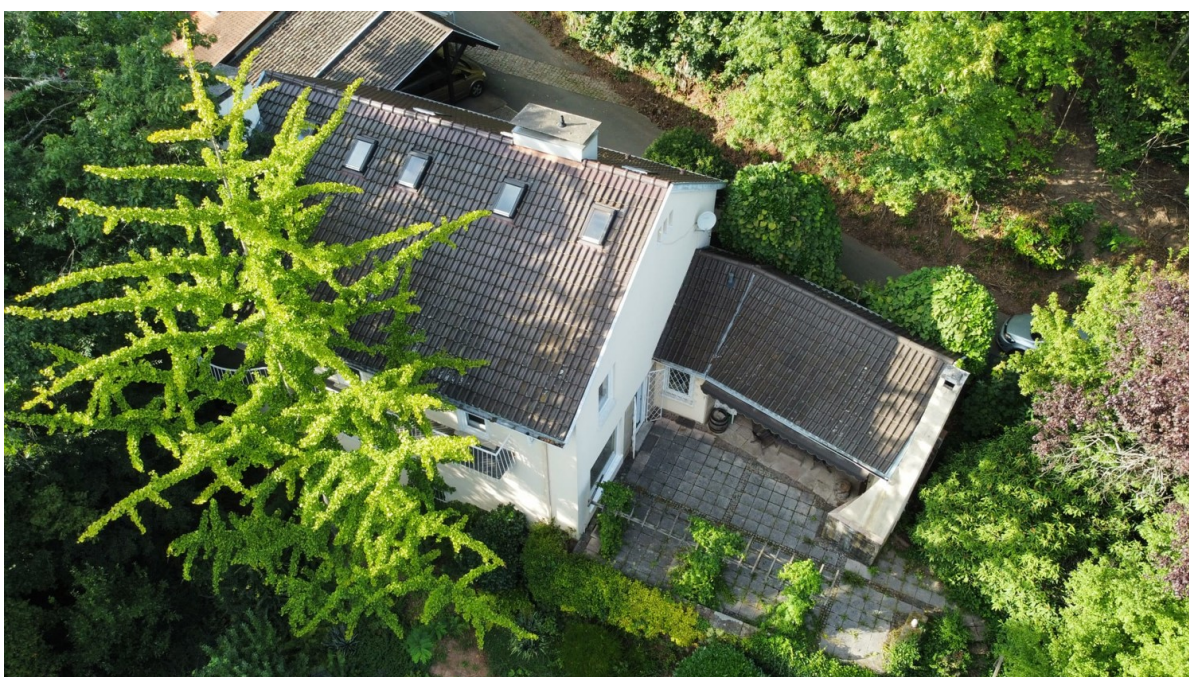
## Energy Data

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Type of heating                | Central heating   |
| Energy Source                  | Light natural gas |
| Energy certificate valid until | 14.04.2035        |
| Power Source                   | Gas               |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 226.78 kWh/m²a            |
| Energy efficiency class                              | G                         |
| Year of construction according to energy certificate | 1952                      |

Property ID: 25089027 - 66119 Saarbrücken

## The property



Property ID: 25089027 - 66119 Saarbrücken

## The property



Property ID: 25089027 - 66119 Saarbrücken

## The property



Property ID: 25089027 - 66119 Saarbrücken

## The property



Property ID: 25089027 - 66119 Saarbrücken

## The property



Property ID: 25089027 - 66119 Saarbrücken

## The property



Property ID: 25089027 - 66119 Saarbrücken

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

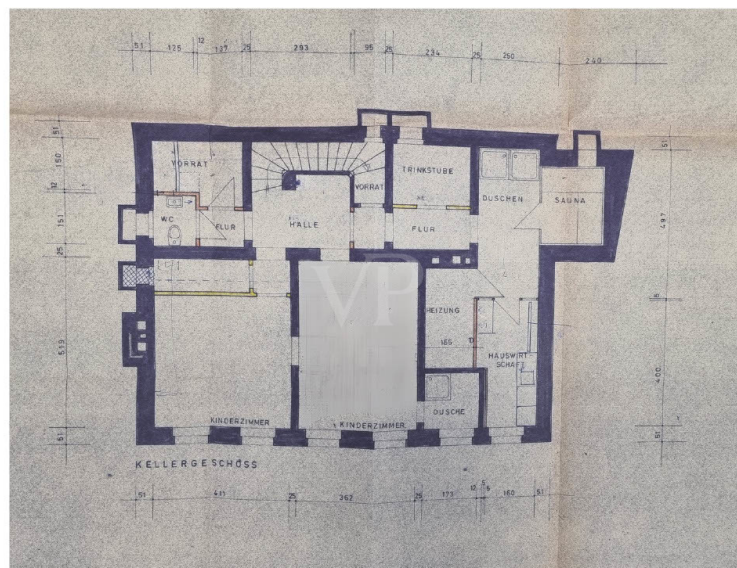
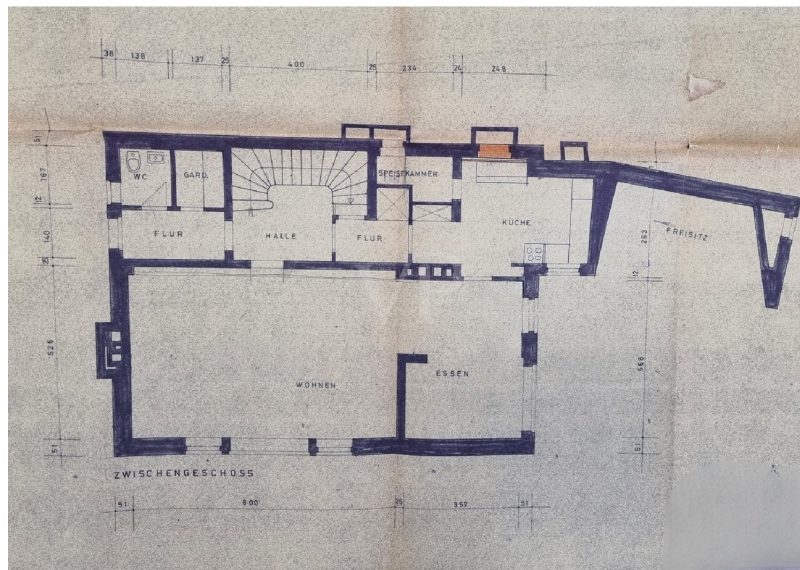
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

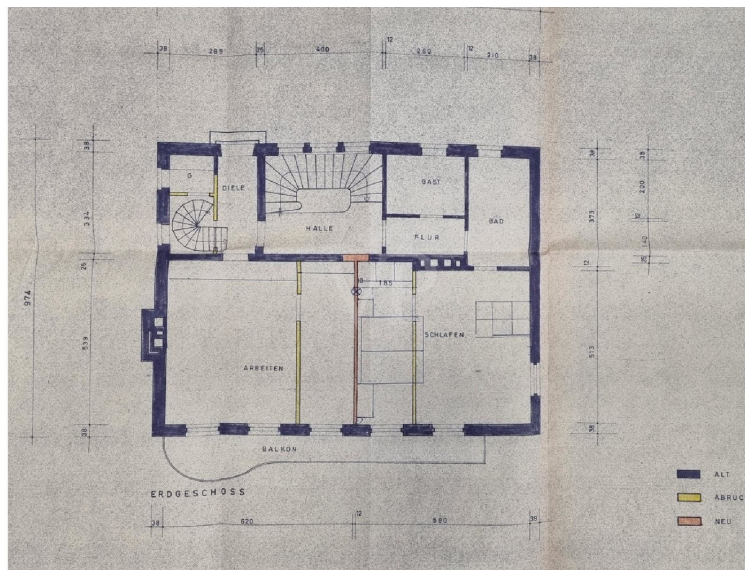
T.: 0681 - 92 79 814 0

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

Property ID: 25089027 - 66119 Saarbrücken

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25089027 - 66119 Saarbrücken

## A first impression

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.

Property ID: 25089027 - 66119 Saarbrücken

## All about the location

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.

Property ID: 25089027 - 66119 Saarbrücken

## Other information

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.

Property ID: 25089027 - 66119 Saarbrücken

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Patrick Forgeng

---

Großherzog-Friedrich-Straße 48 Saarbrücken

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)