

Sulzbach/Saar

# Großzügige 2-Zimmer-Wohnung in familiärer Atmosphäre - Stadtmitte Sulzbach/Saar

**CODICE OGGETTO: 25089112**



**PREZZO D'AFFITTO: 760 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 95,18 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

CODICE OGGETTO: 25089112 - 66280 Sulzbach/Saar

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

CODICE OGGETTO: 25089112 - 66280 Sulzbach/Saar

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25089112
Superficie netta	ca. 95,18 m <sup>2</sup>
Piano	2
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1880

Prezzo d'affitto	760 EUR
Costi aggiuntivi	175 EUR
Appartamento	Piano
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 11 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25089112 - 66280 Sulzbach/Saar

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	157.40 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	26.06.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1880

CODICE OGGETTO: 25089112 - 66280 Sulzbach/Saar

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25089112 - 66280 Sulzbach/Saar

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25089112 - 66280 Sulzbach/Saar

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25089112 - 66280 Sulzbach/Saar

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25089112 - 66280 Sulzbach/Saar

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25089112 - 66280 Sulzbach/Saar

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25089112 - 66280 Sulzbach/Saar

## La proprietà

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)

**CODICE OGGETTO: 25089112 - 66280 Sulzbach/Saar**

## Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese großzügige und lichtdurchflutete Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Zweiparteienhauses bietet ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche und besticht durch ihre Grundrissgestaltung sowie einer ruhigen, familiären Wohnatmosphäre.

Die Wohnung wird aktuell modernisiert – frisch in hellen Farben gestrichen und mit einem neuen, pflegeleichten Bodenbelag versehen. Hier können Sie direkt einziehen und sich rundum wohlfühlen.

**CODICE OGGETTO: 25089112 - 66280 Sulzbach/Saar**

## Dettagli dei servizi

### Ausstattung & Highlights:

- Großzügiger Wohnbereich mit viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Vom Wohnbereich aus genießen Sie einen direkten Blick in den Park – eine grüne Oase, die zu jeder Jahreszeit für entspannte Ausblicke und eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt.
- Geräumiges Schlafzimmer: hier findet Ihr gesamtes Schlafzimmermobiliar bequem Platz – für ein entspanntes Wohngefühl
- Modern gestaltete Einbauküche inklusive Kühlschrank, Backofen und Cerankochfeld und ausreichend Platz für einen zusätzlichen Essbereich
- Badezimmer mit Tageslicht:  
Badewanne & Dusche  
Separatem, abgeteiltem WC-Bereich für mehr Privatsphäre
- Kellerraum zur zusätzlichen Nutzung
- Ruhige Nachbarschaft mit nur einer weiteren Wohneinheit im Haus

### Weitere Informationen:

Strom und Gas meldet der Mieter selbstständig bei einem Versorger an und rechnet direkt mit diesem ab.

Nebenkostenabschlag: 175,- €/Monat, Abrechnung erfolgt jährlich nach tatsächlichem Verbrauch

Gesucht wird ein ruhiger Mieter / eine ruhige Mieterin oder ein Paar, das Wert auf ein harmonisches Miteinander legt

**CODICE OGGETTO: 25089112 - 66280 Sulzbach/Saar**

## Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage der Stadt Sulzbach/Saar und bietet eine hervorragende Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie an den öffentlichen Nahverkehr.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Supermärkte, Bäckereien und Apotheken, die bequem zu Fuß erreichbar sind. In nur wenigen Minuten erreichen Sie ein modernes Einkaufszentrum, das mit einer Vielzahl an Discountern und weiteren Geschäften des täglichen Bedarfs aufwartet – hier finden Sie alles für den täglichen Bedarf bequem und zeitsparend in Ihrer Nähe.

Die Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs ist nur etwa 175 Meter entfernt, was eine schnelle Anbindung an das Verkehrsnetz des Saarlandes ermöglicht. Der Bahnhof Sulzbach (Saar) ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet direkte Zugverbindungen nach Saarbrücken. Dies ist besonders für Pendler von Vorteil.

Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und Apotheken gewährleistet. Das Knappschafts-Krankenhaus Sulzbach, ein akademisches Lehrkrankenhaus mit mehreren Fachabteilungen, befindet sich ebenfalls in der Nähe und bietet eine umfassende medizinische Betreuung.

Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten. Der nahegelegene Saarkohlenwald lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein. Zudem gibt es in der Stadt verschiedene Sportvereine und kulturelle Einrichtungen, die das Freizeitangebot bereichern.

Die Stadt Sulzbach erhielt ihren Namen aufgrund der ehemaligen Saline. Das Salzbrunnenensemble in der Stadtmitte erinnert an diese Vergangenheit.

Die Lage der Wohnung zeichnet sich durch ihre zentrale Position und die gute Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen aus. Ob für Singles oder Paare – hier finden Sie ein Zuhause mit optimaler Anbindung.

**CODICE OGGETTO: 25089112 - 66280 Sulzbach/Saar**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 157.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1880.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

**CODICE OGGETTO: 25089112 - 66280 Sulzbach/Saar**

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