Saarbrücken

# Wellness und wohnen auf dem Triller

***CODE DU BIEN: 25089044***

**PRIX D'ACHAT:** 1.190.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 507 $m^2$ • **PIÈCES:** 12 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 767 $m^2$

**CODE DU BIEN: 25089044 - 66119 Saarbrücken**


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25089044 - 66119 Saarbrücken**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 25089044 |
| Surface habitable | ca. 507 m² |
| Type de toiture | à deux versants |
| Pièces | 12 |
| Chambres à coucher | 8 |
| Salles de bains | 5 |
| Année de construction | 1974 |
| Place de stationnement | 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 1.190.000 EUR |
| Type de bien | Villa |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété | Bon état |
| Technique de construction | massif |
| Aménagement | WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine |

**CODE DU BIEN: 25089044 - 66119 Saarbrücken**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé |
| Chauffage | Huile |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 18.08.2035 |
| Source d'alimentation | Combustible liquide |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Certificat de performance énergétique |
| Consommation finale d'énergie | 115.99 kWh/m²a |
| Classement énergétique | D |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 1974 |

**CODE DU BIEN: 25089044 - 66119 Saarbrücken**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25089044 - 66119 Saarbrücken**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25089044 - 66119 Saarbrücken**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25089044 - 66119 Saarbrücken**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25089044 - 66119 Saarbrücken**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25089044 - 66119 Saarbrücken**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25089044 - 66119 Saarbrücken**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25089044 - 66119 Saarbrücken**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25089044 - 66119 Saarbrücken**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25089044 - 66119 Saarbrücken**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25089044 - 66119 Saarbrücken**

# La propriété

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

**CODE DU BIEN: 25089044 - 66119 Saarbrücken**

# Une première impression

Ein repräsentatives Anwesen aus dem Jahr 1974 mit exklusivem Wohnkomfort bietet sich hier anspruchsvollen Interessenten, die besonderen Wert auf Großzügigkeit, Privatsphäre und eine hochwertige Raumaufteilung legen. Die außergewöhnliche Villa aus dem Baujahr 1974 präsentiert sich auf einer Grundstücksfläche von ca. 767 m² und bietet auf ca. 507 m² Wohnfläche viel Raum zur persönlichen Entfaltung.

Mit insgesamt 12 Zimmern, darunter 8 gut geschnittene Schlafzimmer und 5 Badezimmer, eignet sich die Immobilie sowohl für große Familien als auch für das repräsentative Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Das Raumkonzept überzeugt durch eine klare Struktur sowie durch hohe Räume, die ein außergewöhnliches sonniges Raumgefühl erzeugen und somit viel natürliches Licht hereinlassen. Die offene Aufteilung sorgt zudem für ein angenehmes Miteinander und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieses außergewöhnlichen Anwesens. Lassen Sie sich vom einzigartigen Wohngefühl in einer der besten Lagen inspirieren – dieses Anwesen wartet darauf, mit neuem Leben erfüllt zu werden. Gerne unterstützen wir Sie bei der individualisierung Ihres neuen Zuhause.

**CODE DU BIEN: 25089044 - 66119 Saarbrücken**

# Détails des commodités

Herzstück des Anwesens ist der großzügige Wellnessbereich mit großem Pool und Sauna. Hier genießen Sie entspannte Momente zu jeder Jahreszeit, während die moderne, selbstregulierende Pooltechnik für höchsten Komfort sorgt. Die technische Ausstattung umfasst eine zentrale, effiziente Öl-Heizung, die in Kombination mit modernen Regelungssystemen für eine gleichbleibend behagliche Atmosphäre im gesamten Haus sorgt.
Zur besonderen Ausstattung zählt zudem eine separate Gäste- bzw. Einliegerwohnung mit eigenem Zugang. Dieser Bereich eignet sich optimal zur Unterbringung von Gästen, Personal oder zur Nutzung als Homeoffice. Küche, Wohnbereich und ein eigenes Bad machen den Bereich vollkommen autark nutzbar.
Das Anwesen befindet sich in einer ruhigen und zugleich sehr gut angebundenen Wohnlage. Das nicht einsehbare Grundstück bietet maximale Privatsphäre und ist geprägt von gepflegten Gartenflächen.
Fensterfronten und durchgängige große Balkone/Terrassen eröffnen einen fantastischen sonnigen Ausblick auf die Stadt und sorgen für ein herausragendes Wohnambiente. Zahlreiche Rückzugsorte im Innen- und Außenbereich bieten Freiräume zur individuellen Nutzung – ob als Familienresidenz, für die private Bibliothek, das Musikzimmer oder ein Atelier.

**CODE DU BIEN: 25089044 - 66119 Saarbrücken**

# Tout sur l'emplacement

In bester und gefragter Wohnlage von Saarbrücken erwartet Sie hier eine ganz besondere Residenz am Triller in ruhiger und grüner Lage und beeindruckendem Blick auf teile der Landeshauptstadt. Zudem ist diese außergewöhnliche Immobilie durch die ruhige Lage geprägt. Das Stadtzentrum ist fußläufig in nur wenigen Minuten bequem zu erreichen.

In der Landeshauptstadt Saarbrücken und in ihrer Umgebung finden alljährlich namhafte Events statt, die Groß und Klein ins Saarland strömen lassen wie zum Beispiel das über die Grenzen hinaus bekannte Max-Ophüls-Film-Festival. In diesem Zusammenhang treffen junge Regisseure und Schauspieler in Saarbrücken aufeinander, um ihre neuen Werke zu präsentieren und gemeinsam zu feiern. Auch das bekannte PERSPECTIVES,, welches das einzige deutsch-französische Kulturfestival, das sich gleichermaßen deutsch - wie auch französischsprachiger Bühnenkunst widmet. Weiterhin erleben Sie das Saarspektakel mit seinen beliebten Drachenbootrennen.
Das Weltkulturerbe Völklinger Hütte zieht über die Landesgrenzen hinaus. Außerdem gibt es das Staatstheater, welches samt Dependancen über ein reichhaltiges Programmangebot verfügt. Die Liste wäre hier zu lang, um alle verlockenden Kultur-Angebote zu erläutern.

Alle Schulformen stehen zur Verfügung. Die Auswahl geht von Kitas bis hin zu den verschiedenen Gymnasien und dem Deutsch-Französisches Gymnasium, der HTW, der HBK, der Hochschule für Musik Saar und der Universität des Saarlandes.

Das Herz der Metropolregion Saar-Lor-Lux bietet auch kurze Wege nach Luxemburg, Metz, Paris, Straßburg oder Frankfurt. Der ICE-Bahnhof Saarbrücken sowie die internationalen Flughäfen Saarbrücken und Luxemburg stellen, neben den exzellenten Autobahnverbindungen, die nötige Infrastruktur bereit.

Das französische „savoir vivre“ prägt diesen Standort wie keinen zweiten.

Beste Lage mit bester Anbindung!

**CODE DU BIEN: 25089044 - 66119 Saarbrücken**

# Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.8.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 115.99 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 kennen zu lernen.

**CODE DU BIEN: 25089044 - 66119 Saarbrücken**

# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Patrick Forgeng

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com