

Saarbrücken

# 4-Zimmerwohnung am Rodenhof

Objektnummer: 24089040



KAUFPREIS: 188.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105,41 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24089040 - 66113 Saarbrücken

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24089040 - 66113 Saarbrücken

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24089040                  |
| Wohnfläche   | ca. 105,41 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 4                         |
| Zimmer       | 4                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1971                      |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 188.000 EUR                                                               |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Nutzfläche  | ca. 5 m <sup>2</sup>                                                      |
| Ausstattung | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                             |

Objektnummer: 24089040 - 66113 Saarbrücken

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Energieausweis gültig bis  | 03.02.2029 | Endenergieverbrauch         | 106.00 kWh/m²a |
|                            |            | Energie-Effizienzklasse     | D              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1971           |

Objektnummer: 24089040 - 66113 Saarbrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 24089040 - 66113 Saarbrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 24089040 - 66113 Saarbrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 24089040 - 66113 Saarbrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 24089040 - 66113 Saarbrücken

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

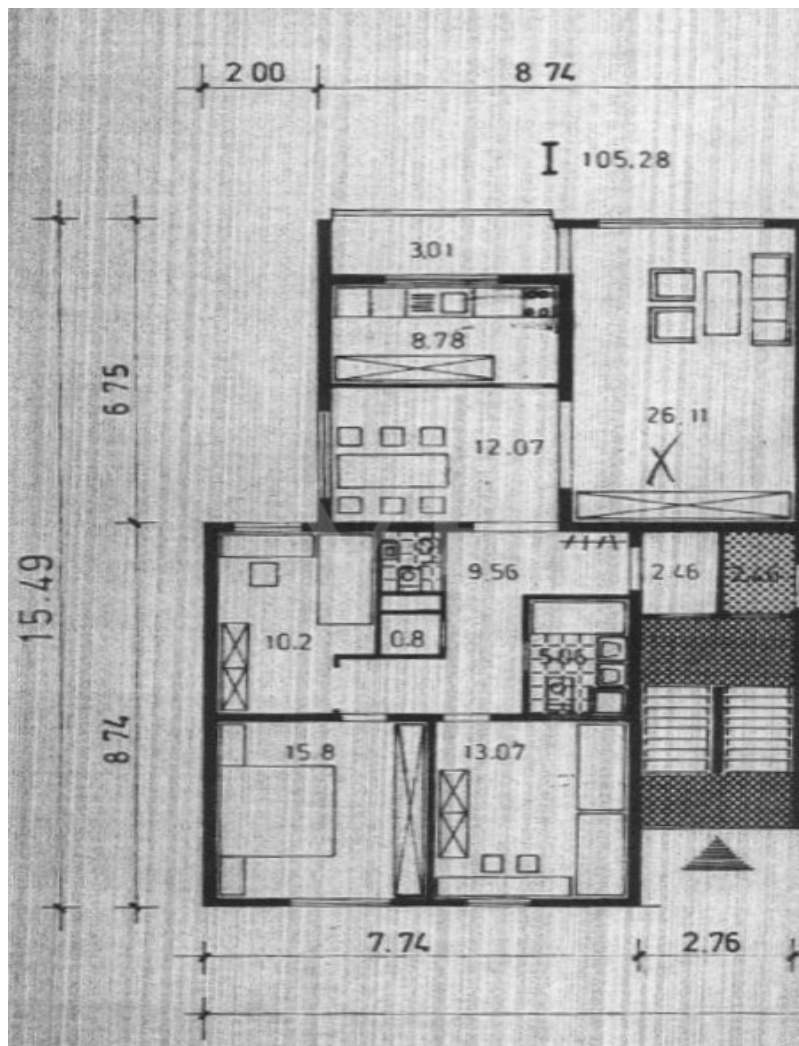
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0681 - 92 79 814 0

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

Objektnummer: 24089040 - 66113 Saarbrücken

## 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: 24089040 - 66113 Saarbrücken

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 4-Zimmer-Wohnung am begehrten Rodenhof bietet mit ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein ideales Zuhause für Familien, Paare oder alle, die großzügiges Wohnen in attraktiver Lage schätzen.

Die Wohnung überzeugt durch einen optimal durchdachten Grundriss mit drei Schlafzimmern (flexibel nutzbar als Büro, Homeoffice, Ankleide- oder Gästezimmer), einem großzügigen Wohn- und Essbereich, einem Badezimmer sowie einem separaten Gäste-WC. Ein Highlight ist der Balkon, von dem aus Sie einen herrlichen Blick ins Grüne genießen können – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Dank großer Fensterflächen wirkt die Wohnung hell und einladend, während die gut geschnittenen Räume vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Die Lage am Rodenhof punktet mit einer hervorragenden Infrastruktur, kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten und öffentlichen Verkehrsmitteln sowie einer angenehmen Wohnatmosphäre.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser charmanten Wohnung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 24089040 - 66113 Saarbrücken

## Ausstattung und Details

### Ausstattung & Highlights:

- 4 Zimmer, darunter 3 geräumige Schlafzimmer, flexibel nutzbar als Büro, Homeoffice, Ankleide- oder Gästezimmer
- Heller Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon mit Grünblick
- Wände in hellen Farbtönen für eine freundliche Atmosphäre
- Laminatboden in der gesamten Wohnung
- Renovierungsbedarf: Elektrik sollte aktualisiert und Heizkörper ausgetauscht werden;
- Badezimmer - gestalten Sie es nach Ihren Wünschen
- Separates Gäste-WC für zusätzlichen Komfort
- Praktische Abstellkammer für mehr Stauraum
- Ruhige Wohnlage – ideal zum Entspannen
- Optional: Überbreite, geflieste Garage für PKW und Fahrräder kann zusätzlich erworben werden

Diese Wohnung bietet viel Potenzial für individuelle Gestaltung und ein angenehmes Wohngefühl. Lassen Sie sich von der Lage und den Möglichkeiten überzeugen!

Objektnummer: 24089040 - 66113 Saarbrücken

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in bevorzugter Wohnlage vom Rodenhof. Es ist an dieser Stelle eine sehr gefragte Lage der Landeshauptstadt und in wenigen Fußminuten gelangen Sie über das moderne Eurobahnhof- Gelände in die Fußgängerzone

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 Electro Magnetic-Festival im Weltkulturerbe Völklinger Hütte zieht über die Landesgrenzen hinaus immer mehr Fans elektronischer Tanzmusik an. 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 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 keine zweite.

Sehr bevorzugte Wohnlage mit bester Anbindung!

Objektnummer: 24089040 - 66113 Saarbrücken

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.2.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 106.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.  
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 kennenzulernen.

Objektnummer: 24089040 - 66113 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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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