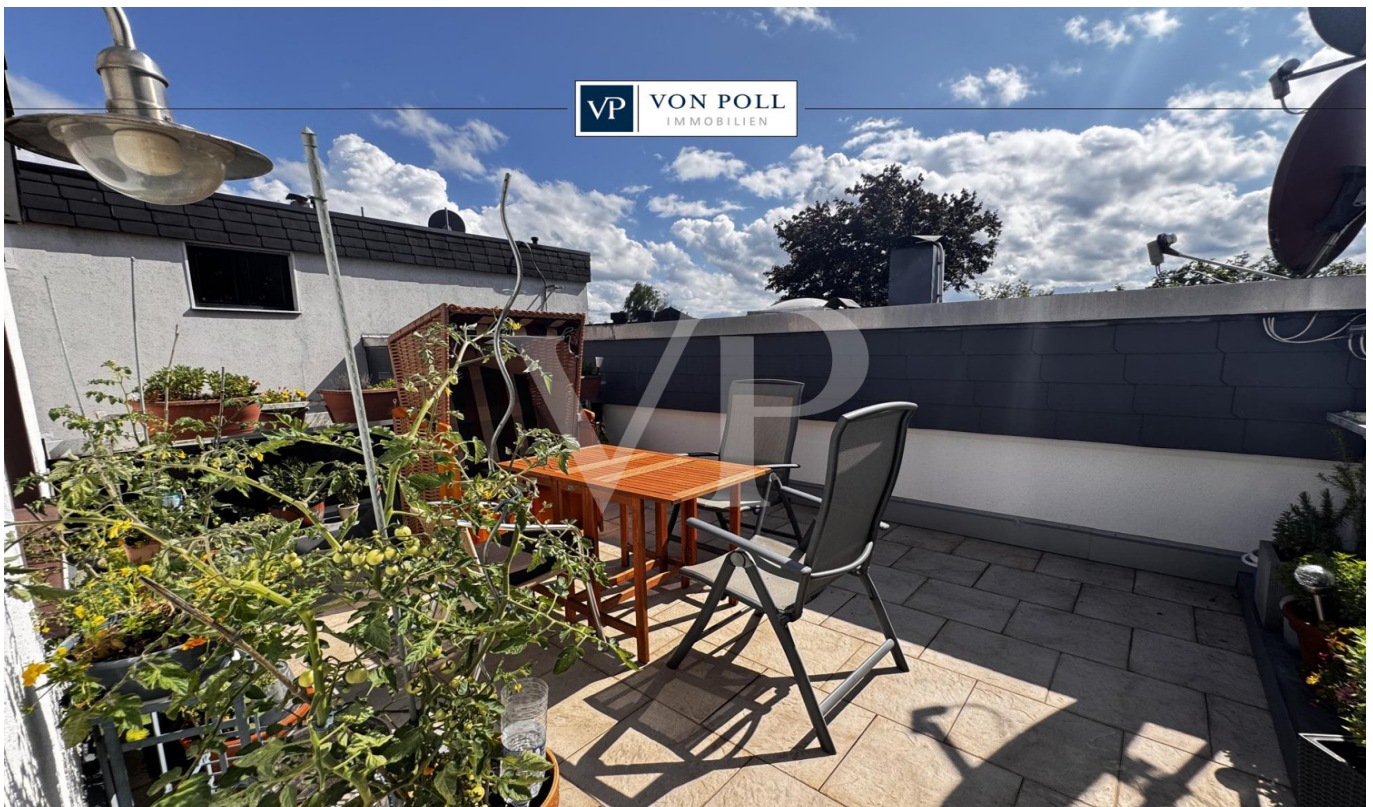


Saarbrücken / Fechingen

# Reihenhaus-Bungalow mit ca. 480 m<sup>2</sup> Grundstück

Objektnummer: 25089002



KAUFPREIS: 438.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 163 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 480 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25089002 - 66130 Saarbrücken / Fechingen

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

Objektnummer: 25089002 - 66130 Saarbrücken / Fechingen

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25089002                  |
| Wohnfläche   | ca. 163 m²                |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1977                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 438.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Bungalow                                                                  |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2012                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 35 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin                                                 |

Objektnummer: 25089002 - 66130 Saarbrücken / Fechingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |             |                             |                |
|----------------------------|-------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Ofenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl          | Endenergiebedarf            | 96.22 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 08.07.2035  | Energie-Effizienzklasse     | C              |
| Befuerung                  | Öl          | Baujahr laut Energieausweis | 1977           |



Objektnummer: 25089002 - 66130 Saarbrücken / Fechingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25089002 - 66130 Saarbrücken / Fechingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25089002 - 66130 Saarbrücken / Fechingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25089002 - 66130 Saarbrücken / Fechingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25089002 - 66130 Saarbrücken / Fechingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25089002 - 66130 Saarbrücken / Fechingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25089002 - 66130 Saarbrücken / Fechingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25089002 - 66130 Saarbrücken / Fechingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25089002 - 66130 Saarbrücken / Fechingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25089002 - 66130 Saarbrücken / Fechingen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

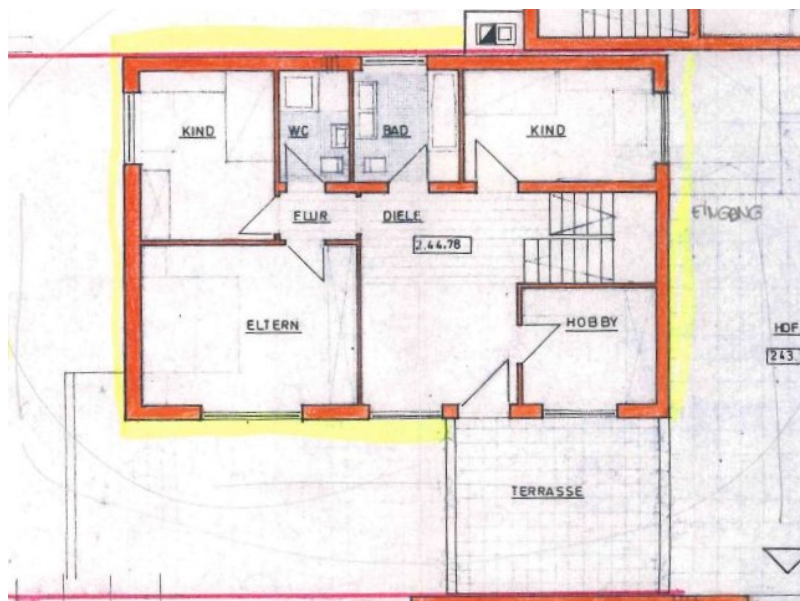
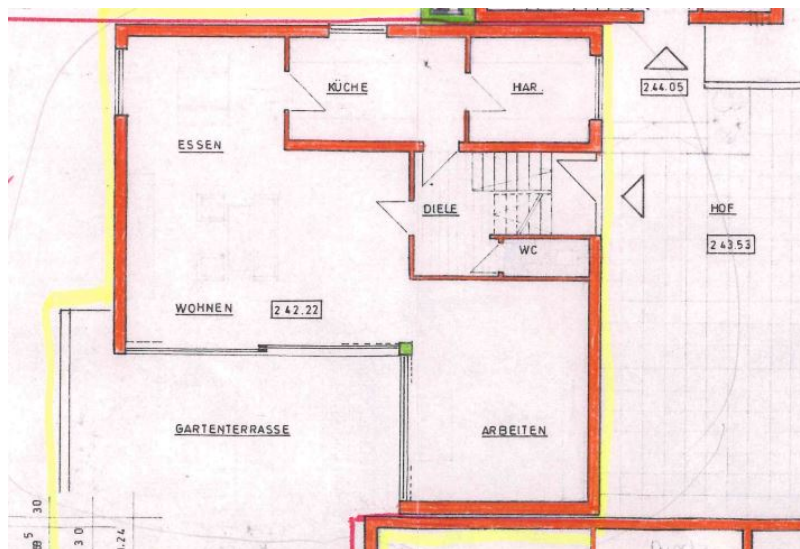
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0681 - 92 79 814 0

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

Objektnummer: 25089002 - 66130 Saarbrücken / Fechingen

## 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: 25089002 - 66130 Saarbrücken / Fechingen

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Bungalow-Reihenhaus aus dem Baujahr 1977 befindet sich am Ende einer ruhigen Sackgasse in Fechingen und bietet eine großzügige Wohnfläche von etwa 163 m<sup>2</sup> und zusätzlicher Nutzfläche von ca. 35 m<sup>2</sup>. Das Anwesen hat ein ca. 480 m<sup>2</sup> großes Grundstück.

Mit insgesamt fünf Zimmern, darunter drei Schlafzimmer, bietet diese Immobilie ausreichend Platz für eine Familie. Zwei freundliche Badezimmer und ein Gäste-WC sorgen für Komfort und Funktionalität.

Das Raumkonzept des Bungalows umfasst zudem auf 2 Ebenen, zwei sonnige Terrassen die zum Entspannen und Verweilen einladen. Für gesellige Anlässe bietet der überdachte Bereich auf Gartenebene einen idealen Partyplatz, der auch bei warmen Wetter und Regen die Feierlaune nicht verdirbt. Der Garten überzeugt mit einer gepflegten Wiesenfläche, die vielfältige Freizeitmöglichkeiten für die ganze Familie bietet und sowohl Kinder als auch Gartenliebhaber begeistern wird.

Objektnummer: 25089002 - 66130 Saarbrücken / Fechingen

## Ausstattung und Details

Der großzügige Wohnbereich überzeugt mit einem schönen Holzofen, der für wohlige Wärme und eine behagliche Atmosphäre sorgt. Direkt angrenzend befindet sich ein lichtdurchfluteter Erweiterungsraum, der sich ideal als Arbeits- oder Hobbybereich nutzen lässt.

Die Immobilie ist mit hochwertigen, dreifach verglasten Holz-Alu-Fenstern ausgestattet, die im Jahr 2016 erneuert wurden – mit Ausnahme von zwei Elementen im Erdgeschoss, die bei Bedarf problemlos ersetzt werden können.

Die Heizungsanlage ist im Gemeinschaftseigentum der kleinen Wohnanlage, die nur aus den vier Reihenhausbungalows besteht, diese Heizung wurde erst 2022 erneuert. In Kombination mit der bestehenden Vollwärmeschutzdämmung profitieren Sie hier von zeitgemäßer Heiztechnik und guter Energieeffizienz.

Ein weiteres Plus: Zur Immobilie gehören sowohl eine Garage als auch ein zusätzlicher Stellplatz. Die ruhige Lage am Ende einer Sackgasse sorgt für ein hohes Maß an Privatsphäre und Wohnqualität – fernab vom Durchgangsverkehr.



Objektnummer: 25089002 - 66130 Saarbrücken / Fechingen

## Alles zum Standort

Die Gegend um Fechingen ist bekannt für ihre ruhige Wohnlage, gleichzeitig sind alle wichtigen Annehmlichkeiten in der näheren Umgebung leicht zugänglich. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht.

Am Stadtrand der Landeshauptstadt in Brebach-Fechingen, befindet sich diese sehr schöne Eigentumswohnung, welche nur ca. 5 Kilometer von der Innenstadt Saarbrücken entfernt ist.

In der Landeshauptstadt Saarbrücken und Umgebung finden alljährlich namhafte Events statt, die Groß und Klein ins Saarland strömen lassen, wie zum Beispiel das über die Grenzen bekannte Max-Ophüls-Film-Festival. Hier treffen junge Regisseure und Schauspieler in Saarbrücken zusammen, um ihre neuen Werke zu präsentieren und gemeinsam zu feiern. Ebenso bekannt ist das deutsch-französische Kulturfestival PERSPECTIVES, das sich gleichermaßen deutscher wie auch französischer Bühnenkunst widmet. Weiterhin erleben Sie im Sommer 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 bietet das Staatstheater mit seinen Dependancen ein reichhaltiges Programm vom Schauspiel über Ballett bis zur Oper. Die Liste wäre hier zu lang, um sämtliche reichhaltigen Kulturangebote aufzulisten.

In der Landeshauptstadt Saarbrücken und Umgebung finden Sie eine bemerkenswerte Anzahl an Sternerestaurants.

Alle Schulformen stehen zur Verfügung. Die Hochschulangebote am Standort umfassen die Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW), die Hochschule für Bildende Kunst (HBK), die Hochschule für Musik (HfM) und die Universität des Saarlandes.

Saarbrücken - im Herzen der Metropolregion Saar-Lor-Lux - bietet auch eine rasche Erreichbarkeit von 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!

Objektnummer: 25089002 - 66130 Saarbrücken / Fechingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 96.22 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.

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.



Objektnummer: 25089002 - 66130 Saarbrücken / Fechingen

## 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)