

Exposé

Wohnung in Saarbrücken

Stilvolle Altbauwohnung mit Charme – 2,5 Zimmer + Büroraum, Talstraße, Saarbrücken, St. Arnual



Objekt-Nr. OM-436885

Wohnung

Vermietung: **770 € + NK**

Ansprechpartner:
Sarah Pulvermüller

Talstraße 64
66119 Saarbrücken
Saarland
Deutschland

Baujahr	1920	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.05.2026
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	70,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Nebenkosten	100 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Seltene Altbauwohnung mit Charme und separatem Büroraum – Wohnen und Arbeiten im Regierungsviertel

In attraktiver Lage im Regierungsviertel von Saarbrücken befindet sich diese wunderschöne und sehr gepflegte Altbauwohnung in der Talstraße 64. Die Wohnung besticht durch ihren besonderen Altbaucharme mit originalen Holzdielenböden, historischen Türen und großzügigen Raumproportionen.

Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer, eine großzügige Wohnküche, einen breiten Flur sowie ein Duschbad. Der klassische Altbaugrundriss vermittelt ein besonders angenehmes und großzügiges Wohngefühl.

Ein besonderes Highlight ist der separate Büroraum im Erdgeschoss, der dieser Wohnung exklusiv zugeordnet ist. Der Raum ist mit Heizung und Stromanschluss ausgestattet und eignet sich ideal als Homeoffice oder Arbeitszimmer. Dadurch lassen sich Wohnen und Arbeiten komfortabel in einem Haus kombinieren, während der Wohnbereich ruhig und privat bleibt.

Zusätzlich gehört zur Wohnung ein großer Kellerraum. Im Keller befinden sich außerdem die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner.

Der ruhige Hinterhof kann von den Bewohnerinnen und Bewohnern des Hauses gemeinschaftlich genutzt werden und bietet eine angenehme Möglichkeit zum Verweilen im Freien.

Zum Schutz der Privatsphäre der derzeitigen Mieter konnten für die Anzeige nur eine begrenzte Anzahl an Fotos erstellt werden.

Vor Kurzem wurde von der Vermieterin eine hochwertige Einbauküche mit Markengeräten neu eingebaut. Darüber hinaus befinden sich in der Wohnung maßangepasste Bücherregale sowie ein großer Marken-Kleiderschrank von Nolte.

Auch der separate Büroraum ist bereits vollständig eingerichtet und mit Schränken sowie einem Bürotisch ausgestattet. Damit bietet sich die Möglichkeit, das Homeoffice sofort komfortabel zu nutzen.

Die vorhandenen Einbauten und Möbel (Einbauküche, Bücherregale, Kleiderschrank sowie Büroausstattung) können bei Interesse komplett von der Vermieterin übernommen werden. Für das gesamte Paket wird eine faire Ablöse von 2.500 € angesetzt.

Das gepflegte Haus befindet sich insgesamt in sehr gutem Zustand. Innerhalb der Hausgemeinschaft wird auf ein ruhiges und respektvolles Miteinander großen Wert gelegt.

Die Wohnung eignet sich ideal für eine bis zwei Personen.

Nebenkosten:

Kalte Nebenkosten für 1 Person: 100 € / Monat

Heizkosten separat (eigener Zähler und eigener Vertrag mit Fernwärme)

Wohnungsstrom ebenfalls separat

Ausstattung

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver und zentraler Lage im Regierungsviertel von Saarbrücken. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Altbauten, ruhigen Straßen und einer sehr guten Infrastruktur.

In unmittelbarer Nähe liegen die Stadtteile St. Arnual sowie die Feldmannstraße. Auch das beliebte Naherholungsgebiet Staden entlang der Saar sowie die Saarbrücker Altstadt sind bequem zu Fuß erreichbar.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Cafés sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der direkten Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut; Bushaltestellen befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. Auch die Autobahnanschlüsse in Richtung Innenstadt, Universität und Umland sind schnell erreichbar, wodurch eine sehr gute Verkehrsanbindung gewährleistet ist.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus urbanem Wohnen, kurzen Wegen und hoher Lebensqualität.

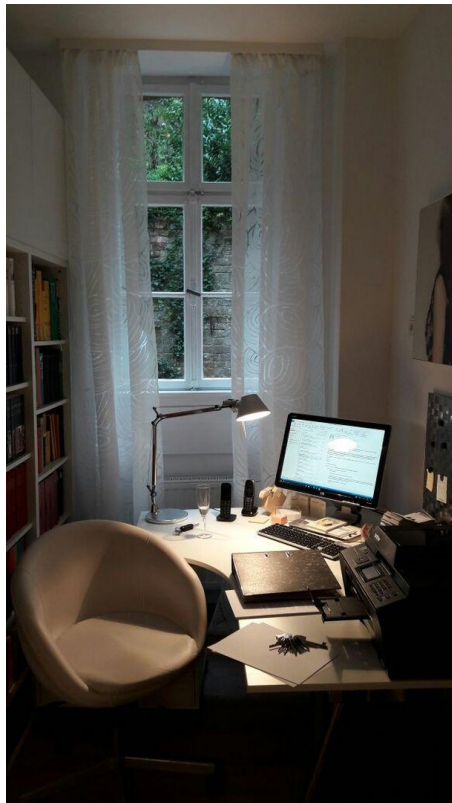
Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

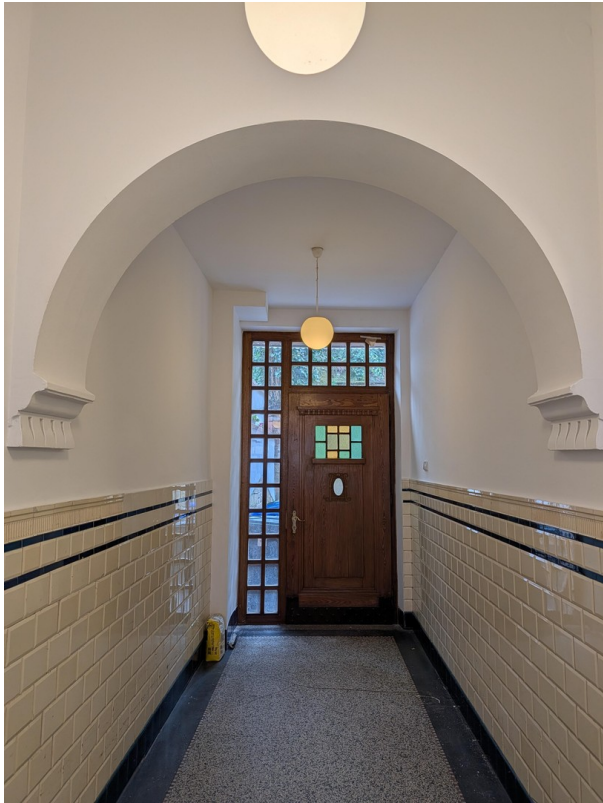
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

