

# Exposé

## Wohnung in Saarbrücken

### Exklusive-Top-Stadtwohnung über den Dächern von Saarbrücken



Objekt-Nr. OM-440986

#### Wohnung

Verkauf: **578.000 €**

Ansprechpartner:  
Privat

66111 Saarbrücken  
Saarland  
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	95,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	4,00 m <sup>2</sup>	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Top-Stadtwohnung über den Dächern von Saarbrücken

Diese besondere Stadtwohnung an der Berliner Promenade mit einzigartiger Aussicht in der obersten Etage mit Balkon / Loggia.

Optimale Stadt-Wohnlage - direkt im Zentrum und an der Saar

Mit Aufzug / Treppenhaus

Mit PKW-Stellplatz in der Tiefgarage (bequeme Zufahrt) - im Wert von 25.000 €

Mit separatem Kellerraum - im Wert von 10.000 €

Mit optimaler Süd-West-Ausrichtung um die Sonne bis abends genießen zu können - herrliche Aussicht auch am Abend, durch die Lichter der Stadt.

Modern und hochwertig - einziehen und wohlfühlen !!

TOP-Zustand nach Komplett-Sanierung

Teilmöbliert mit hochwertiger Einrichtung - Küche (incl. Theke und Hocker)

- \* Moderne Ausstattung - 3-ZKB + sep. WC + großer Balkon / Loggia
- \* Fernwärme - zusätzliche Klimaanlage (im Wohn- und Schlafbereich)
- \* Mit Balkon / Loggia (optimale Süd-West-Ausrichtung)
- \* Mit Aufzug oder Zugang über das Treppenhaus
- \* Sämtliche Räume mit integrierter LED-Deckenbeleuchtung
- \* Flur mit integriertem Wandschrank
- \* Bad mit ebenerdiger Dusche + modernen Badmöbeln + Handtuchhalterheizung
- \* Bad mit Anschluss für Waschmaschine-Trockner als Kombigerät
- \* Hochwertiger Bodenbelag (Parkett und Fliesen)
- \* Glas-Schiebetür 2-teilig synchron als Zugang zur Küche
- \* Wohnungstür als Sicherheitstür mit Mehrfachverriegelung.
- \* Abgehangene Decken mit indirekter LED-Beleuchtung

Hochwertige Einbauküche als Sondermaßanfertigung - 2-reihig

Reihe-1 mit Sondertiefe von 70cm

mit sämtlichen E-Geräten - mit Induktions-Kochfeld

Aufteilung der Räumlichkeiten auf ca. 95 qm:

1 Diele / Flur

1 Offener Wohn-Ess-Bereich mit direktem Zugang zum Balkon

1 Küche mit integrierter hochwertiger Einbauküche - mit direktem Zugang zum Balkon

1 Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Balkon

1 Schlaf- oder Arbeitszimmer

1 modernes Bad mit Dusche und Waschbecken

1 Sep. WC mit Waschbecken

Sonstiges:

1 separater Kellerraum

1 PKW-Stellplatz in der Tiefgarage (weitere TG-Stellplätze können evtl. angemietet werden)

Energieausweis

Bedarfsausweis

Endenergiebedarf 86,8 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) - Klasse C

Energieausweis gültig bis 02.09.2027

Energieträger Fernwärme

Nebenkosten:

Fernwärme + Strom werden direkt mit dem Energieversorger monatlich abgerechnet.

Der Wasserverbrauch wird über die Hausnebenkosten abgerechnet.

## **Ausstattung**

Weitere Ausstattung:

Balkon (Loggia), Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Klimaanlage (Wohnzimmer, Schlafzimmer)

Außen-Markise im Wohnzimmerbereich - Insektenschutztür zum Balkon hin

Insektenschutzrollo im Bereich der Küchentür

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Zudem kann noch eine weitere Wohnung (1-Zimmer-Apartment - ca. 35 m<sup>2</sup>)

hinzugekauft werden - befindet sich direkt nebenan - Preis nach Absprache.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin!

Anfragen bitte ausschließlich schriftlich mit vollständigen Namen, einer gültigen E-Mail-

Adresse und Telefonnummer stellen.

Weitere Fotos werden zum Schutz der Privatsphäre nicht veröffentlicht.

## **Lage**

ZENTRAL - Die angebotene Wohnung liegt nahe der Saar und der "Berliner Promenade" -

geradezu ideal in zentraler Lage von St. Johann - eine der beliebtesten Wohnlagen von

Saarbrücken. Der St. Johanner-Markt, als beliebter Treffpunkt zum Ausgehen und durch

seinen besonderen Charme das Herzstück des Saarbrücker Lebens, die interessanten

Einkaufspassagen, der Hauptbahnhof und die zahlreichen kulturellen Veranstaltungen in Saarbrücken, lassen sich bequem zu Fuß erreichen. Die gute Anbindung zur Autobahn - zu Bus, Bahn und der Saarbahn und die Nähe zu Frankreich, unterstreichen die sehr zentrale und einzigartige Wohnlage. Der Staden, die Wiesen und die Rad- und Wanderwege entlang der Saar, laden vor allem im Sommer zu Picknick, Sport und sonstigen Freizeitaktivitäten ein.

Infrastruktur:

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

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	86,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Essbereich



Wohnlage-2

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie

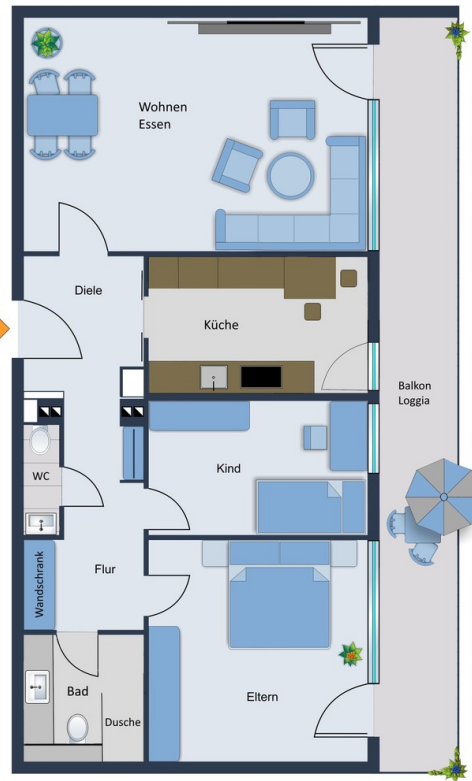


Flur mit Wandschrank

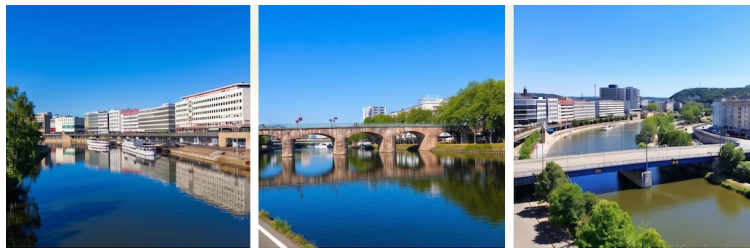


G-WC

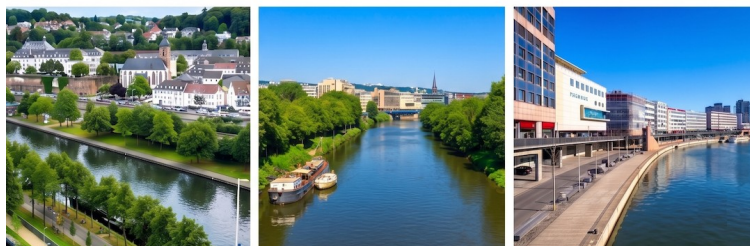
# Exposé - Galerie



Grundriss



Urbanes wohnen an der Saar



Wohnlage