



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-PhHe-41223

Villa mit Kamin, Studio und klimatisiertem Weinkeller am Park

Eckdaten

Kaufpreis 449.000,00 €
Kaufpreis pro m² 2.446,08 €

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	204,0 m²
Grundstücksfläche	894,0 m²
Gesamtfläche	204,0 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1954
Zustand	Gepflegt
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
DV Verkabelung	
Gastterrasse	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	25.07.2032
Energiebedarf	269.0
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Diese Immobilie besticht nicht nur durch ihre erstklassige Lage in einer ruhigen Wohngegend von Saargemünd, sondern auch durch ihre ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Saarbrücken ist lediglich 15 Minuten entfernt, was ein bequemes Erreichen des Stadtzentrums ermöglicht. Die Saarbahn ist in wenigen Gehminuten zu erreichen.

Die entspannte Atmosphäre der Umgebung und ihre Nähe zu sämtlichen städtischen Annehmlichkeiten schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Alltägliche Besorgungen sind nur wenige Gehminuten entfernt und bieten den Bewohnern eine unkomplizierte Erreichbarkeit.

Mit Schulen und einem Park in unmittelbarer Nähe spricht diese Wohngegend Menschen an, die die Vorzüge von städtischem Komfort und naturnahem ruhigem Wohnen schätzen.

Objektbeschreibung

SOFORT VIDEO-BESICHTIGUNG: <https://youtu.be/UnEI6OrDIqc> (einfach Link in den Browser kopieren)

Zum Verkauf steht eine Villa in top Lage inklusive Studio.

Das Erdgeschoss ist einladend gestaltet. Die offene Küche ist ein Highlight, während der Wohnbereich mit einem eindrucksvollen Kamin und einem malerischen Ausblick überzeugt. Zudem bietet das Erdgeschoss ein Gäste-WC. Durch die Terrasse mit Überdachung genießen Sie nicht nur den Zugang zum Garten, sondern auch einen Blick auf den Park und die Stadt.

Das erste Obergeschoss ist mit zwei Badezimmer ausgestattet. Eines verfügt über eine Badewanne und einen Duschtempel, sowie 2 Waschbecken und ein WC. Während das andere Badezimmer mit WC, Bidet und einer Duschkabine ausgestattet ist. Zusätzlich bietet das Stockwerk drei individuell gestaltete Schlafzimmer.

Im Dachgeschoss eröffnet sich ein großzügiges Studio, begleitet von einem praktischen Abstellraum und bietet dank des überfließenden Tageslichts vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Ein weiteres Highlight ist der klimatisierte Weinkeller. Der direkte Zugang zu Garage und Garten durch den Keller vervollständigen dieses stilvolle Zuhause und lassen keine Wünsche mehr offen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

SOFORT VIDEO-BESICHTIGUNG: <https://youtu.be/UnEI6OrDIqc> (einfach Link in den Browser kopieren)

Die charmante Villa in Massivbauweise wurde im Jahr 1954 erbaut und 1999 einer umfassenden Renovierung unterzogen. Dabei wurden grundlegende Modernisierungen sowie Grundrissveränderungen vorgenommen.

Für die verbesserte Isolierung und Energieeffizienz wurde ein neues Dach mit Isolierung verbaut, die Fenster wurden mit Kunststoffrahmen und Doppelverglasung ausgestattet und überwiegend mit elektrischen Rollläden versehen.

Wasserleitungen und Stromleitungen mit Stromkasten wurden ebenfalls erneuert.

Die Renovierung umfasste auch die Installation einer Gasheizung im Jahr 1999 der Marke Viessmann. Zusätzlich wurde 2017 ein Vaillant Warmwasserspeicher mit Wärmepumpe installiert, was zu einer weiteren Verbesserung der Effizienz und des Komforts beiträgt.

Außerdem verfügt die Immobilie über eine Wasserenthärtungsanlage und einem Glasfaseranschluss.

Sonstiges

Gefällt Ihnen diese Immobilie? Fordern Sie einfach das Exposé mit weiteren Inhalten an. Dieses wird Ihnen automatisch i.d.R. kurzfristig zugesandt.

Bei einem Besichtigungswunsch antworten Sie am besten per Mail auf das Exposé, wir melden uns dann umgehend mit Terminvorschlägen bei Ihnen. Bitte geben Sie immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00 h persönlich zur Seite, über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

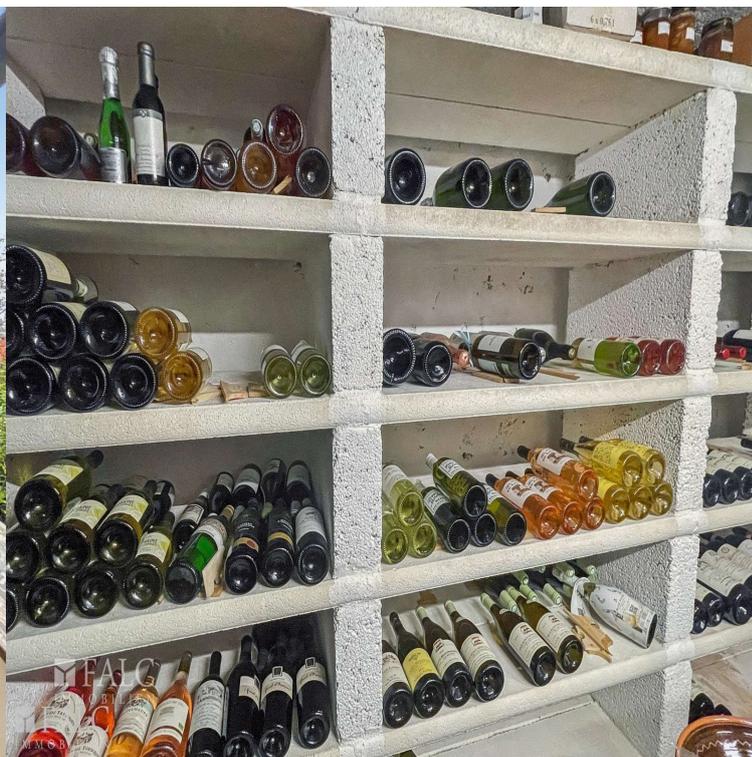
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

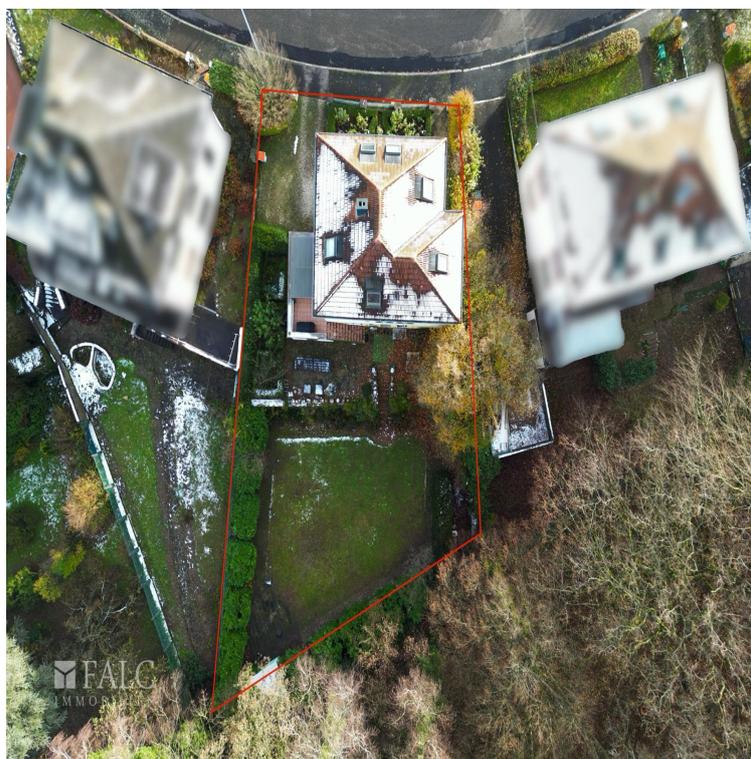
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)