

## Gepflegte 4-ZKB Altbauwohnung mit Balkon im Regierungsviertel

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	279.000 €



### Objektbeschreibung

Mit diesem Angebot haben Sie die rare Möglichkeit, eine wunderbare, klassische Altbauwohnung in hervorragender zentraler Lage im Saarbrücker Regierungsviertel zu erwerben.

Die Wohnung ist bereits leerstehend und damit sofort zur Eigennutzung oder Vermietung verfügbar. Das Flair dieser Altbauwohnung mit üppigen Deckenhöhen entfaltet sich bereits beim Anblick der Fassade im Stil des Späthistorismus. Bei dem ca. 1910 erbauten Gebäude handelt es sich um ein Einzeldenkmal.

Sie erreichen die Wohnung im 2. OG schnell durch das innenliegende Treppenhaus.

Auch die Aufteilung dieser Immobilie ist klassisch gut und praktisch. Der Flur erschließt nahezu alle Räume. Zwei separate Zimmer zur Gebäudevorderseite dienen wahlweise als Schlaf-, Ess-, Wohn- oder Arbeitszimmer. Das modernisierte (innenliegende) Bad ist mit einer Wanne und Lüfter ausgestattet und befindet sich zentral in der Wohnungsmitte.

Die Küche ist eine typische große Wohnküche mit Platz auch für einen Esstisch, und bietet den Ausgang zum Balkon auf der Gebäuderückseite.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	103 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Balkone	1
Verfügbar ab	Sofort



Überhaupt ist man mit dieser Lage "mitten im Leben" und alle Einrichtungen des kulturellen, öffentlichen und gastronomischen Lebens sind fußläufig erreichbar.  
Ein eigener Kellerraum rundet dieses Angebot ab. Anwohnerparkmöglichkeiten gibt es unmittelbar im nahen Umfeld des Gebäudes.  
Neben einer einer beliebten Weinhandlung im EG befinden sich nur vier Wohnungen im Haus, jeweils eine pro Etage.  
Betreut wird die überschaubare Eigentümergemeinschaft von einer renommierten Verwaltungsgesellschaft.  
Gerne stellen wir Ihnen auch die in diesem Zusammenhang verfügbaren Informationen zu Hausgeld, Rücklagen und die Protokolle der Versammlungen zur Verfügung.  
Wir freuen uns auf Ihre Anfragen. Bitte übermitteln Sie uns dabei Ihre vollständigen Kontaktdaten inkl. Telefonnummer.

## Ausstattung

heizungsart	Fernheizung
Kabel / Sat- TV	Ja



## Lage

Saarbrücken gehört als Landeshauptstadt zu den Lebens-, Handels- und Industriezentren im Dreiländereck Saarland, Lothringen und Luxemburg.

Deutsche Tugenden gepaart mit dem französischen "Laissez-faire" kennzeichnen die einzigartige hier vorherrschende Lebensart und machen Saarbrücken zu einem wunderbaren Platz zum Leben und Arbeiten.

Die hier offerierte Wohnung befindet sich in wunderbarer Lage im Regierungsviertel.

In wenigen Minuten ist die Innenstadt mit dem St. Johanner Markt, der Staden oder das Saarbrücker Schloss auch fußläufig erreichbar.

Es besteht eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV und die Autobahnen A1, A6 und A620 in Richtung Trier, Mannheim und Luxemburg.

Alle Einrichtungen des öffentlichen Lebens, Nahversorger, etc. sind ebenfalls auf kurzen Wegen erreichbar.

Mit dem Hauptbahnhof und dem Flughafen Saarbrücken-Ensheim bietet Saarbrücken auch die Verbindung an den nationalen und internationalen Fernreiseverkehr.



## Ausstattung

Klassische Altbauwohnung in zentraler Lage  
Ausstattung mit viel Flair und hohen Decken  
Wunderschöne Dielenböden  
Ruhiger Innenhofbalkon  
Doppelt verglaste Holzfenster  
Waschmaschinenanschluss im Abstellraum  
Große Wohnküche  
Großer Kellerraum  
Energieträger Fernwärme.



## Sonstiges

Selbstverständlich stehen wir Ihnen gerne mit weiteren Informationen zum Objekt sowie für Besichtigungen, auch Samstags oder am frühen Abend, zur Verfügung.

Bei Interesse senden Sie uns bitte eine Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten.

Alle im Exposé genannten Objektangaben und Informationen beruhen auf Angaben des Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Hinweis zum Energieausweis:

Im Rahmen des bestehenden Denkmalschutz besteht keine Ausweispflicht.

Die Pflichten nach dem Geldwäschegesetz (GwG)

- Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Vertragspartner vor der Begründung einer Geschäftsbeziehung zu identifizieren sind. (§3 GwG). Immobilienmakler haben diese Sorgfaltspflicht einzuhalten. Die Identifizierung des Kaufinteressenten durch den Immobilienmakler muss erfolgt sein, bevor die Aufnahme der Kaufvertragsverhandlungen ermöglicht wird.
- Bei der Identifizierung sind entweder Name, Geburtsdatum und –Ort, Staatsangehörigkeit, Anschrift, Personalausweisnummer und ausstellende Behörde festzuhalten oder es ist der Ausweis zu kopieren.



- Festgehalten werden muss auch, ob es sich bei dem Vertragspartner und ggf. wirtschaftlichen Berechtigten um eine Politisch exponierte Person (PeP) handelt.
- Als Kunde sind Sie verpflichtet, dem Immobilienmakler den Ausweis vorzulegen und die entsprechenden Auskünfte zu erteilen (§4 Abs. 6 GwG)  
Bitte helfen Sie Ihrem Immobilienmakler dabei, die gesetzlichen Pflichten nach dem Geldwäschegesetz zu erfüllen.
- Zeigen Sie uns bitte Ihren Personalausweis und ermöglichen damit die vorgeschriebene Dokumentation..



Balkon



Raum 1



Ansicht Raum 1



Raum 2



Ansicht Raum 2



Flur



Badezimmer



Raum 3



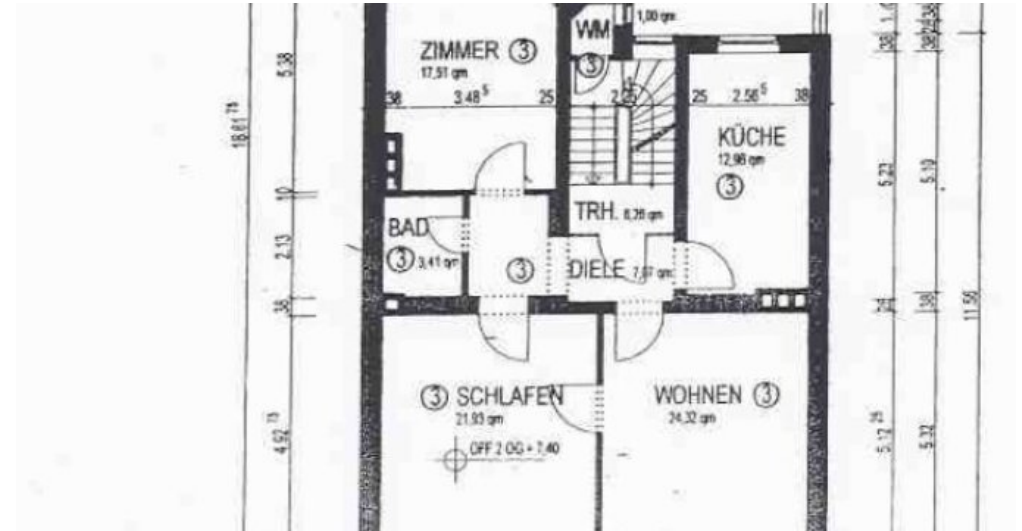
Raum 4



Ansicht Raum 4



Gebäuderückseite



Grundriss Wohnung 3



ETW TS53

## Adresse

Talstraße 53  
66119 Saarbrücken / Sankt Johann

## Anbieter

Eichenlaub & Dumont Immobilien e.K.  
Auf dem Kohlberg 7  
66133 Saarbrücken

Zentrale

E-Mail

Webseite

0681 - 855 486

[info@eichenlaub-dumont.de](mailto:info@eichenlaub-dumont.de)

<https://www.eichenlaub-dumont.de>