

Saarbrücken

# Repräsentative Villa am Triller! Reduziert von 1.150.000 € auf 849.000 €

Objektnummer: 25089044



KAUFPREIS: 849.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 507 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 767 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25089044 - 66119 Saarbrücken**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25089044 - 66119 Saarbrücken**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 25089044               |
| Wohnfläche   | ca. 507 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 12                     |
| Schlafzimmer | 8                      |
| Badezimmer   | 5                      |
| Baujahr      | 1974                   |
| Stellplatz   | 2 x Garage             |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 849.000 EUR                                                                           |
| Haus        | Villa                                                                                 |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Ausstattung | Gäste-WC,<br>Schwimmbad, Sauna,<br>Kamin, Einbauküche                                 |

**Objektnummer: 25089044 - 66119 Saarbrücken**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 115.99 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 18.08.2035     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1974           |

**Objektnummer: 25089044 - 66119 Saarbrücken**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 25089044 - 66119 Saarbrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 25089044 - 66119 Saarbrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 25089044 - 66119 Saarbrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 25089044 - 66119 Saarbrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 25089044 - 66119 Saarbrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 25089044 - 66119 Saarbrücken

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25089044 - 66119 Saarbrücken**

## Die Immobilie



Objektnummer: 25089044 - 66119 Saarbrücken

## 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: 25089044 - 66119 Saarbrücken**

## Ein erster Eindruck

**Kaufpreis reduziert von 1.150.000 € auf 849.000 €**

**Eine Preisreduzierung dieser Größenordnung in einer der begehrtesten Wohnlagen Saarbrückens ist eine Seltenheit.**

**Im exklusiven Wohngebiet Triller, nur wenige Minuten von der Saarbrücker Innenstadt entfernt, befindet sich dieses außergewöhnliche Anwesen mit ca. 507 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 767 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Kombination aus Größe, Lage und Entwicklungsmöglichkeiten macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit für Eigennutzer, Investoren und Projektentwickler gleichermaßen.**

**Die im Jahr 1974 errichtete Villa bietet derzeit insgesamt 12 Zimmer, darunter 8 Schlafzimmer, 5 Badezimmer sowie eine separate Einliegerwohnung. Großzügige Grundrisse, hohe Decken und weitläufige Fensterflächen schaffen ein helles und repräsentatives Wohnambiente mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Substanz ist hervorragend gut für den Jahrgang!**

**Besonders interessant ist das erhebliche Potenzial für die Zukunft: Aufgrund der vorhandenen Flächenstruktur und der bereits bestehenden Einliegerwohnung eignet sich das Anwesen hervorragend für eine Aufteilung in drei bis vier eigenständige Wohneinheiten. Damit eröffnet die Immobilie nicht nur attraktive Möglichkeiten für Mehrgenerationenwohnen, sondern auch interessante Perspektiven für Kapitalanleger, die langfristig zusätzlichen Wohnraum schaffen und den Wert der Immobilie weiter steigern möchten.**

**Objektnummer: 25089044 - 66119 Saarbrücken**

## Ausstattung und Details

Herzstück des Anwesens ist der großzügige Wellnessbereich mit großem Pool und Sauna. Hier genießen Sie entspannte Momente zu jeder Jahreszeit, während die moderne, selbstregulierende Pooltechnik für höchsten Komfort sorgt. Die technische Ausstattung umfasst eine zentrale, effiziente Öl-Heizung, die in Kombination mit modernen Regelungssystemen für eine gleichbleibend behagliche Atmosphäre im gesamten Haus sorgt. Zur besonderen Ausstattung zählt zudem eine separate Gäste- bzw. Einliegerwohnung mit eigenem Zugang. Dieser Bereich eignet sich optimal zur Unterbringung von Gästen, Personal oder zur Nutzung als Homeoffice. Küche, Wohnbereich und ein eigenes Bad machen den Bereich vollkommen autark nutzbar.

Das Anwesen befindet sich in einer ruhigen und zugleich sehr gut angebundenen Wohnlage. Das nicht einsehbare Grundstück bietet maximale Privatsphäre und ist geprägt von gepflegten Gartenflächen.

Fensterfronten und durchgängige große Balkone/Terrassen eröffnen einen fantastischen sonnigen Ausblick auf die Stadt und sorgen für ein herausragendes Wohnambiente. Zahlreiche Rückzugsorte im Innen- und Außenbereich bieten Freiräume zur individuellen Nutzung – ob als Familienresidenz, für die private Bibliothek, das Musikzimmer oder ein Atelier.

**Objektnummer: 25089044 - 66119 Saarbrücken**

## Alles zum Standort

In bester und gefragter Wohnlage von Saarbrücken erwartet Sie hier eine ganz besondere Residenz am Triller in ruhiger und grüner Lage und beeindruckendem Blick auf teile der Landeshauptstadt. Zudem ist diese außergewöhnliche Immobilie durch die ruhige Lage geprägt. Das Stadtzentrum ist fußläufig in nur wenigen Minuten bequem zu erreichen.

In der Landeshauptstadt Saarbrücken und in ihrer Umgebung finden alljährlich namhafte Events statt, die Groß und Klein ins Saarland strömen lassen wie zum Beispiel das über die Grenzen hinaus bekannte Max-Ophüls-Film-Festival. In diesem Zusammenhang treffen junge Regisseure und Schauspieler in Saarbrücken aufeinander, um ihre neuen Werke zu präsentieren und gemeinsam zu feiern. Auch das bekannte PERSPECTIVES,, welches das einzige deutsch-französische Kulturfestival, das sich gleichermaßen deutsch - wie auch französischsprachiger Bühnenkunst widmet. Weiterhin erleben Sie das Saarspektakel mit seinen beliebten Drachenbootrennen.

Das Weltkulturerbe Völklinger Hütte zieht über die Landesgrenzen hinaus. Außerdem gibt es das Staatstheater, welches samt Dependancen über ein reichhaltiges Programmangebot verfügt. Die Liste wäre hier zu lang, um alle verlockenden Kultur-Angebote zu erläutern.

Alle Schulformen stehen zur Verfügung. Die Auswahl geht von Kitas bis hin zu den verschiedenen Gymnasien und dem Deutsch-Französisches Gymnasium, der HTW, der HBK, der Hochschule für Musik Saar und der Universität des Saarlandes.

Das Herz der Metropolregion Saar-Lor-Lux bietet auch kurze Wege nach 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: 25089044 - 66119 Saarbrücken**

## Weitere Informationen

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 kennen zu lernen.

**Objektnummer: 25089044 - 66119 Saarbrücken**

## **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)**