

## Sensationelle 160 m<sup>2</sup>, mit atemberaubender Fernsicht von der eigenen Sonnenterrasse (ca. 50 m<sup>2</sup>)

### Preise & Kosten

Nettokaltmiete	1.380 €
Nebenkosten	280 €
Heizkosten	260 €
Kaution	2.760 €
Stellplatzmiete Garage	80 €
Anzahl Garage	1



### Objektbeschreibung

Bei diesem Objekt erwartet Sie ein einmaliges Wohnenerlebnis der besonderen und der gehobenen bzw. der exklusiven Art. Die Liegenschaft, die im Jahre 1996 erbaut wurde, hat einen besonders guten Zustand, der sich sicherlich als Neubau und ohne weiteres als einen Erstbezug beschreiben lässt. Das Objekt bietet Ihnen einen einmaligen und auch traumhaften Fernblick, den Sie nur von hier unbeschwert genießen können. Durch die südliche Ausrichtung der schönen, großen und auch grenzenlosen Terrasse haben Sie hier nicht nur den Garant für eine herrliche Sonneneinstrahlung (vom Aufstieg bis zum Untergang der Sonne), auch wird so der riesige Wohnbereich, der Mittelpunkt dieser einmaligen Wohnung darstellt entsprechend hervorgehoben. Die ebenfalls daraus resultierende sehr angenehme Wärmeentwicklung wird Ihre anfallenden Energiekosten auf ein kaum spürbares Minimum reduzieren. Diese Wohnung ermöglicht Ihnen sich so zu entfalten, wie Sie es nur sehr schwer ein zweites Mal finden werden.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	156 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Terrassen	1



Gewinnen Sie Geltung! Der entsprechende gehobene Standard der gesamten Liegenschaft und deren Mitbewohner ist eine ebenso garantierte Selbstverständlichkeit, wie der tadellose Zustand bei Ihrem Einzug in dieses Objekt. Eine in dem Objekt vorhanden Sauna und eine eigens für die Bewohner eingerichteter Fitnessbereich, kann gerne von Ihnen genutzt werden. In der zu dem Objekt vorhandene Tiefgarage ist ein Stellplätze zu dieser Wohnung reserviert. Von hier können Sie direkt mit dem Lift (Kameraüberwacht) in Ihre Wohnung gelangen, ohne das Treppenhaus zu nutzen. Diese wird durch eine beauftragte Reinigungsfirma regelmäßig gesäubert, das zählt auch für den Außenbereich der Liegenschaft bzw. für die anfallenden Grünarbeiten. Der zusätzlich zu dem Objekt gehörende Parkplatz erlaubt Ihrem Besuch, unmittelbar vor der Hauseingangstür, das Abstellen derer Automobile. Unter [www.Weilhammer-Immobilien.de](http://www.Weilhammer-Immobilien.de) finden Sie weitere besondere Angebote! Wir verkaufen oder vermieten auch Ihre Immobilie erfolgreich.

## Ausstattung

Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Fernwärme
Aufzug	Personenaufzug
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Barrierefrei	Ja
seniorenfreundlich	Ja



Rufen Sie uns an 0681 - 9 38 58 68 und informieren Sie sich!  
Für eine Besichtigung freuen wir uns auf Ihren Anruf unter 0681 - 9 38 58 68.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	24.08.2029
Endenergiebedarf	56
Baujahr lt. Energieausweis	1996,2020
Ausstelldatum	25.08.2019
Energieeffizienzklasse	C
Primärenergieträger	Fernwärme



## Lage

Die sehr attraktive Wohnung ist nur unweit von einem der exklusivsten Wohnviertel von Saarbrücken, dem „Rotenbühl“ entfernt. Die Liegenschaft, in dem sich die einmalige Terrassenwohnung befindet wurde in bzw. direkt an den neu gestalteten „Eschbergpark“ gebaut. Sie können in diesem Park absolut entspannen, spazieren gehen und die Seele baumeln lassen. Bewundern Sie dort die herrliche Blumenpracht und machen Sie auf einer Bank an dem romantischen Weiher Rast. Sie wohnen in einer sehr idyllischen Lage, die Ruhe wird Ihnen angenehm auffallen und der schön angelegte Stadtwald können Sie in wenigen Minuten zu Fuß erreichen. Dort sind u.a. gemütliche Waldspaziergänge und oder auch Waldläufe in angenehmer und ruhiger Atmosphäre möglich. Der Stadtwald hat für Kinder in Richtung Eschberg auch noch eine besondere Attraktion zu bieten. Direkt am Anfang des Waldes befindet sich ein für Kinder spannender Abenteuerspielplatz, der neu gestaltet und auch gesichert wurde.



Von dort aus, haben Sie einen atemberaubenden und einzigartigen Blick über die Landeshauptstadt Saarbrücken. Wenn Sie aus dem Staunen herauskommen sollten, können Sie auch vor Ort entdecken, dass es in diesem idyllischem Grün rund ums Haus auch noch interessante und praktische Einkaufsmöglichkeiten gibt. Sie erreichen zu Fuß gemütlich eine Art Einkaufsgässchen, das sich auf dem Eschberg befindet. Dort finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. (ein Supermarkt, mehrere Bistros, eine Apotheke und ein Zeitschriftengeschäft mit Postfiliale) Ganz in der Nähe befindet sich der Saarbrücker Zoo, der ebenfalls, wie sollte es anders sein, bequem zu Fuß (ca. 5 Minuten) zu erreichen ist. Die Tiere, die Vegetation sowie die komplette großzügige Parkanlage sind sicher einen Besuch wert. Die Innenstadt von Saarbrücken, sowie die Autobahn (A620, A6 und A1) sind in wenigen Minuten erreichbar. Wenige Autominuten entfernt ist der „Saarbasar“ für Sie zu erreichen. In diesem Einkaufsparadies bieten sich Ihnen noch weitere Einkaufsmöglichkeiten.



Dieses Nahversorgungszentrum ist auch zu Fuß (in ca. 10 Minuten) für Sie zu erreichen. Die Universität des Saarlandes ist ebenfalls nur ca. 10 Autominuten entfernt. Ideal ist auch die hervorragende Anbindung an den ÖPNV. Eine Bushaltestelle ist bequem fußläufig zu erreichen. Von dort aus gelangen Sie mit dem Bus in wenigen Minuten die Saarbahn. Mit der Saarbahn erreichen Sie nicht nur alle wichtigen Punkte in Saarbrücken und Umgebung (Riegelsberg, Lebach, Kleinblittersdorf), nein Sie können sogar ganz gemütlich bis nach Frankreich (Saargemünd) fahren. In nur 17 Minuten gelangen Sie also ohne PKW problemlos in unser schönes Nachbarland, wo Sie sicher mit großem Interesse weitere kulturelle Eindrücke sammeln und kulinarische Genüsse kennen lernen werden. Das Umfeld bietet ebenfalls attraktive Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Nur zwei km entfernt, befindet sich die Sportanlage "Kieselhumes". Neben interessanten Sportarten wie Leichtathletik, Tennis, Feldhockey, Tanzen, Hochsprung und Speerwerfen können Sie auch eine neu gemachte, moderne Tartanbahn zu Laufübungen nutzen.



Bitte holen Sie sich keinen Sonnenbrand beim Vergessen der Zeit!  
Unter [www.Weilhammer-Immobilien.de](http://www.Weilhammer-Immobilien.de) finden Sie weitere besondere Angebote!  
Für eine Besichtigung freuen wir uns auf Ihren Anruf unter 0681 - 9 38 58 68..



## Ausstattung

Von der Tiefgarage direkt mit dem Aufzug in die Wohnung, dank eigenem Zugang in der Terrassenwohnung. Absolut sicher und etwas ganz besonderes. Die luxuriöse Wohnung verfügt über 2 Bäder. Das größere Bad (Wanne, 2 Waschbecken, WC). Das kleiner Bad (Dusche, WC, Waschbecken) dient gleichzeitig auch als Gäste-WC. Die gesamte Wohnung ist mit einem hochwertigen Parkettboden ausgelegt. Die auf dem Bild zu ersehende Küche ist Bestandteil der Mietsache. In dem von der Wohnung aus begehbaren Hauswirtschaftsraum können Sie Ihre Waschmaschine und Ihren Trockner anschließen. Dieser bietet Ihnen genügend Platz für einen weiteren Schrank. Alle Fenster, die in der Wohnung verbaut sind, sind mit Rollläden versehen und schließen direkt mit dem Boden ab. Dadurch kann mehr Licht in die Wohnung einfallen, was diese besonders hell und freundlich erscheinen lässt. Das Haus ist an das Saarbrücker Fernwärmenetz angeschlossen. Die riesige Terrasse kann mit einer elektrischen Markise fast komplett bei zu starker Sonneneinstrahlung abgedunkelt werden.





B. die Terrassenmöbel im Winter witterungsgeschützt unterzustellen. In der Diele und im gesamten Flur der Wohnung sind moderne Halogenspots in der Decke verbaut. In jedem Raum ist ein Fernsehanschluss vorhanden mit dem Sie das Kabelnetz empfangen können. Zu der Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz. In dem Haus ist eine Schließanlage verbaut, was Ihnen ermöglicht, mit nur einem Schlüssel alle zu der Wohnung gehörenden Schlösser öffnen zu können. Ein eigenes großzügiges Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung.

Unter [www.Weilhammer-Immobilien.de](http://www.Weilhammer-Immobilien.de) finden Sie weitere besondere Angebote!

Wir verkaufen oder vermieten auch Ihre Immobilie erfolgreich. Wir garantieren eine seriöse und professionelle Abwicklung. Rufen Sie uns an 0681 - 9 38 58 68 und informieren Sie sich!

Für eine Besichtigung freuen wir uns auf Ihren Anruf unter 0681 - 9 38 58 68.

## Sonstiges

Baujahr: 1996  
Energie mit Warmwasser: Nein  
Energiekennwert: 56 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Befeuerung/Energieträger: Fernwärme  
Energieausweistyp: Bedarfsausweis  
Heizungsart: Zentralheizung  
Energieeffizienzklasse: C  
Saarbrücken

Die Landeshauptstadt Saarbrücken die Metropole des Saarlandes und eines der Zentren der Saar-Lor-Lux-Region. Saarbrücken mit seinen über 180 000 Einwohnern ist das wirtschaftliche Herz des eine Million Menschen umfassenden, grenzenlosen Ballungsraumes zwischen den zwei größten Volkswirtschaften (Deutschland und Frankreich) der EU. Saarbrücken ist ein bedeutender Hochschul- und Forschungsstandort und die Kulturhauptstadt des Saarlandes. Die überschaubare Metropole im Saartal bietet aber auch Lebensqualität mit Gastronomie, Natur und Erholung in einem reizvollen Umland und das ganz spezielle saarländische Flair - die Kunst, in der französischsten Stadt Deutschlands die schönen Seiten des Lebens zu genießen.

Entstanden ist die heutige Großstadt 1909 aus drei Städten: dem barock geprägten Saarbrücken, dem bürgerlichen Handelsplatz St. Johann und dem industriell geprägten Malstatt/Burbach. Barockbaumeister Friedrich Joachim Stengel hat wie kein anderer das heutige Stadtbild geprägt. Die drei schönsten Plätze Saarbrückens - Schlossplatz, Ludwigsplatz und St. Johanner Markt - sind die Eckpunkte der Stengelschen Stadtanlage. Gegenüber der barocken Schlossanlage hat das Bürgertum der Gründerzeit seine architektonischen Spuren hinterlassen. Besonders eindrucksvoll ist das neugotische, von Georg von Hauberrisser erbaute Rathaus St. Johann mit seinem über 50 Meter hohen Turm. Saarbrücken ist der Wirtschaftsstandort der Region. Große Industrieunternehmen und Dienstleister haben hier ihren Sitz, die ihren Erfolg auf traditionell gut ausgebildete und flexible Arbeitnehmer stützen können. Die kurzen Wege zu den Entscheidungsträgern im Rathaus und den Landesbehörden sind ein klarer Standortvorteil.

In Saarbrücken werden am Deutschen Forschungsinstitut für Künstliche Intelligenz (DFKI) oder den zwei Max-Planck-Instituten für Informatik neueste Anwendungen etwa für UMTS-Handys, Sprachcomputer oder intelligente Softwaresysteme entwickelt. Die Zahl der IT-Firmen in der Landeshauptstadt wächst beständig, hinzukommen neue Schwerpunkte in der Nano- und Biotechnologie.

Die Region Saarbrücken hat die Grenze längst überwunden und ist zu einem gemeinsamen Großraum zusammengewachsen, bei dem die Menschen selbstverständlich Angebote in beiden Ländern nutzen, sei es beim Einkauf, der Arbeitsstelle oder der Kultur. Mit einem leistungsfähigen City-nahen Flughafen zusätzlich noch einen in Zweibrücken, der in 25 Autominuten zu erreichen ist), Autobahnanschlüssen in alle Richtungen sowie der Bahnverbindung nach Frankfurt und Paris ist Saarbrücken schnell erreichbar, seit Mitte 2007 in weniger als zwei Stunden. In der Stadt mit gut ausgebauten Straßen und hervorragendem ÖPNV-System, das grenzüberschreitend verkehrt, gibt es immer ein Vorankommen.

Die spätmittelalterliche Regentin Elisabeth von Nassau-Saarbrücken schuf hier mit der Nachdichtung französischer Heldengedichte die ersten deutschen Prosaromane. Heute bieten das renommierte saarländische Staatstheater Opern, Schauspiel und Ballett der Spitzenklasse, Moderne Kunst ist im Saarland Museum zu sehen. Ergänzt wird dies durch das Historische Museum, das Museum für Vor- und Frühgeschichte sowie ein Museum für sakrale Kunst in der Schlosskirche. Jährliche Anziehungspunkte sind das bedeutendste Film-Festival für den deutschsprachigen Regienachwuchs, der "Max Ophüls Preis", sowie das einzige deutsch-französische Festival für Bühnenkunst, die "perspectives".

Saarbrücken lockt als Einkaufsstadt jeden Tag Kunden aus dem Saarland, Lothringen, der Pfalz und Luxemburg in die City. Hier lässt es sich in über 200 Fachgeschäften in der modernen Fußgängerzone oder den historischen, malerischen Gassen rund um den St. Johanner Markt herrlich shoppen. In der Nähe des Bahnhofs entsteht unter Einbindung der ehem.

Bei gutem Wetter pulsiert hier das Saarbrücker Leben unter freiem Himmel, in kleinen Bistros, Kneipen oder unzähligen Restaurants. Besonders "der Markt" mit seinen Cafés ist bei Sonnenschein der Treffpunkt der ganzen Region

Diese urbanen Qualitäten sind in Saarbrücken nur einen Steinwurf entfernt von der Natur. Das grüne Saarufer und der Bürgerpark laden mitten in der Stadt zum Ausruhen ein. Der Ludwigspark, eine untergegangene spätbarocke Sommerresidenz, lädt zur Spurensuche vergangener Lustbarkeiten ein. In wenigen Minuten erreicht fast jeder Bewohner zu Fuß den Wald, denn mit einem Waldanteil von 65 Prozent ist Saarbrücken eine der grünsten Großstädte Deutschlands. Umgeben ist die Stadt zudem von idyllischen Weihern, Feldern und Wiesen

Unter [www.Weilhammer-Immobilien.de](http://www.Weilhammer-Immobilien.de) finden Sie weitere besondere Angebote!  
Für eine Besichtigung freuen wir uns auf Ihren Anruf unter 0681 - 9 38 58 68..

## Anbieter

Weilhammer - Immobilien e. K.  
Heuduckstr. 63  
66117 Saarbrücken

Zentrale  
E-Mail  
Webseite

0681- 9 38 58 68  
[bernd.weilhammer@weilhammer-immobilien.de](mailto:bernd.weilhammer@weilhammer-immobilien.de)  
[www.Weilhammer-Immobilien.de](http://www.Weilhammer-Immobilien.de)