



Objektnummer 2025-187

Neunkirchen/Saar - Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Südwestbalkon, Tiefgaragenstellplatz & Weitblick – im 8. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses

Eckdaten

Kaufpreis	139.000,00 €
Provision	3,57 inkl. MwSt.

Wohnfläche	92,3 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Gäste-WC	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Baujahr	1972
Zustand	Nach Vereinbarung
Bad	Dusche, Wanne
Bodenart	Fliesen, Linoleum
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Fahrstuhl	Personen
Kabel/SAT TV	
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	25.04.2033
Energiekennwert	85.60 kWh/(m²*a)
Energieträger	GAS
Energieeffizienzklasse	C
Baujahr	1972
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Diese Wohnung befindet sich in ruhiger Höhenlage von Neunkirchen, im beliebten Stadtteil Allseiterstal – einem überwiegend grünen, gewachsenen Wohngebiet, das durch seine naturnahe Umgebung und gute Erreichbarkeit punktet.

Allseiterstal liegt auf einem Höhenzug oberhalb des Stadtzentrums und bietet einen schönen Fernblick in Richtung Westen und Süden. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, ruhigen Anwohnerstraßen und viel Grün. Spazier- und Radwege durch die nahegelegenen Wälder sowie Kleingartenanlagen sorgen für ein hohes Maß an Erholung direkt vor der Haustür.

Gleichzeitig sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs in kurzer Fahrdistanz erreichbar: Supermärkte, Apotheken, Bäckereien und medizinische Versorgung finden sich in der Innenstadt von Neunkirchen ebenso wie ein breit gefächertes Schul- und Kindergartenangebot. Die Saarpark-Center Mall – eine der größten Einkaufspassagen im Saarland – ist mit dem Auto in ca. 8 Minuten erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben, ebenso wie eine schnelle Erreichbarkeit der Autobahnen A8 und A6, wodurch auch Saarbrücken, Homburg oder Kaiserslautern gut angebunden sind.

Fazit: Ein Wohnstandort, der sowohl naturnahe Ruhe als auch eine gute Infrastruktur bietet – ideal für alle, die gern über den Dingen wohnen, ohne auf städtische Anbindung verzichten zu wollen.

Objektbeschreibung

In einem gepflegten Wohngebäude mit Aufzug befindet sich diese charmante 3-Zimmer-Wohnung im achten Obergeschoss. Die rund 92 m² große Einheit besticht durch ihre klare Raumaufteilung, viel Tageslicht und einen wunderschönen Südwestbalkon mit freiem Blick ins Grüne – ein echtes Highlight für Sonnenfreunde.

Der großzügige Wohnbereich bietet Zugang zur überdachten Loggia, die sich ideal zum Entspannen oder für den Abend mit Freunden eignet. Die Küche ist separat gehalten und ermöglicht eine funktionale Raumaufteilung, auch für größere Kochbereiche. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer – eines davon ideal auch als Arbeits- oder Gästezimmer nutzbar – schaffen flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Das innenliegende Badezimmer verfügt über eine Badewanne und bietet ausreichend Platz für Stauraum. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC sowie einen praktischen Abstellraum innerhalb der Wohnung. Ein zugeordneter Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz (Nr. 26) gehören ebenfalls zur Einheit.

Die Wohnung ist barrierefrei erreichbar – vom Hauseingang über den Aufzug bis zur Wohnungstür, was insbesondere für seniorenrechtliches Wohnen oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität von Vorteil ist.

Die gepflegte Wohnung lässt sich mit überschaubaren Maßnahmen harmonisch an aktuelle Wohnstandards anpassen – eine gute Basis für die persönliche Handschrift.

Ausstattung

Eckdaten:

- **sofort bezugsfrei**
- **Wohnfläche: ca. 92 m² (inkl. hälftig angerechneter Loggia)**
- **3 Zimmer + separate Küche + Bad + Gäste-WC + Abstellraum**
- **Tiefgaragenstellplatz**
- **Kellerraum im Untergeschoss**
- **Barrierefreier Zugang vom Hauseingang bis in die Wohnung**
- **2 Aufzüge im Haus**

Raumaufteilung:

- **Großes Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia**
 - **Separate Küche mit Fenster zum Balkonbereich**
 - **Zwei Schlafzimmer, davon eines gut als Büro oder Kinderzimmer nutzbar**
 - **Tageslichtloses Wannenbad mit Handläufen, Waschbecken & WC**
 - **Zusätzliches Gäste-WC**
 - **Praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung**
 - **Südwestloggia mit Weitblick und viel Licht**
 - **Eigenes Kellerabteil im Untergeschoss**
-
- **Die Fenster zur Innenseite zählen zum Sondereigentum, zur Außenseite zum Gemeinschaftseigentum.**
 - **Die Sanierung der Dachterrasse wurde 2024 beauftragt – Finanzierung über die Rücklage.**
 - **Die Sanierung der Balkone ist ebenfalls für 2024 geplant und soll sukzessive erfolgen.**
 - **Ein Veräußerungsvorgang erfordert die Zustimmung des Verwalters.**

Ausstattung (Auszug):

- **Doppelt verglaste Kunststofffenster (2016), bis auf ein älteres Fenster**
- **Bodenbeläge: Kombination aus Fliesen und Laminat**
- **Holzvertäfelte Decken in Flur und Küche**
- **Rollläden**
- **Gegensprechanlage**
- **Gepflegtes Treppenhaus**
- **Erhaltungsrücklage zum 31.12.2023: 317.019,10 €**
- **Hausgeld monatlich: 513 €, davon umlagefähig: 408,53 €, nicht umlagefähig: 38,43 € (Stand: 2023)**

Sonstiges

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Sämtliche Fotos, Texte und grafischen Darstellungen sind Eigentum der Fuhrmann Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Melden Sie sich gerne.

























