



Objektnummer 2025-190

## **Saarbrücken / Eschringen - Neubau-Erstbezug mit Stil - moderne 2-Zimmer-Wohnung mit offener Wohnküche in ruhiger Lage**

### **Eckdaten**

<b>Kaltmiete</b>	<b>760,00 €</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>76,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>

<b>Baujahr</b>	<b>2025</b>
<b>Zustand</b>	<b>ERSTBEZUG</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne</b>
<b>Küche</b>	<b>Offen</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral, Fussboden</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

## **Energieausweis**

*Energieausweis ist in Bearbeitung*

## **Objektbeschreibung**

### **Lage**

*Die Wohnung befindet sich im beliebten Saarbrücker Ortsteil Eschringen, einer naturnahen und gewachsenen Wohnlage. Der Standort liegt ruhig und ist eingebettet in eine charmante Nachbarschaft mit überwiegend Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern. Die Nähe zur Natur – insbesondere zur Simbach – lädt zu Spaziergängen, Jogging oder Radtouren ins Grüne ein.*

*Gleichzeitig ist die Anbindung an die Innenstadt Saarbrückens sowie an die umliegenden Stadtteile und Autobahnen gut erreichbar. Busverbindungen bestehen regelmäßig; die Buslinie 120 verkehrt ab der nahegelegenen Haltestelle in Richtung Innenstadt. Über Brebach besteht der Anschluss an die Saarbahn. Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung und weitere Infrastruktur befinden sich in den angrenzenden Stadtteilen oder in kurzer Fahrdistanz.*

*Die Lage vereint ländliche Ruhe mit städtischer Erreichbarkeit – ideal für alle, die naturnah und dennoch gut angebunden wohnen möchten.*

## **Objektbeschreibung**

*Diese hochwertig ausgestattete Neubauwohnung im Erstbezug besticht durch eine moderne Raumaufteilung, klare Linien und eine helle, offene Wohnatmosphäre. Auf ca. 74,65 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein großzügiger Grundriss, der durch seine Funktionalität ebenso überzeugt wie durch sein stilvolles Design.*

*Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Mit einer Raumtiefe von über 6 Metern bietet dieser Bereich ideale Möglichkeiten zur individuellen Einrichtung – sei es mit einem gemütlichen Sofa, einem großen Esstisch oder einer offenen Küchenzeile mit Kochinsel.*

*Das Schlafzimmer ist gut proportioniert und bietet ausreichend Stellfläche für Schrank, Kommode und Bett.*

*Das modern ausgestattete Badezimmer überzeugt mit einer bodengleichen Dusche, stilvollen Armaturen und klarer Linienführung. Ein separater Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner, eine zentrale Diele sowie ein gut strukturierter Eingangsbereich runden das Raumangebot ab.*

*Ein kostenloser Anwohnerstellplatz steht für die Wohnung zur Verfügung. Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines neu errichteten Mehrparteienhauses in ruhiger Wohnlage – ideal für Menschen, die Wert auf Qualität, Ruhe und Komfort legen.*

## **Ausstattung**

- **Hochparterre-Wohnung mit ca. 74,85 m<sup>2</sup> Wohnfläche (ca.-Angabe)**
  - **Erstbezug nach hochwertiger Komplettsanierung im April 2025**
  - **Offene Küche im Wohn-/Essbereich mit über 43,53 m<sup>2</sup> Fläche**
  - **Fußbodenheizung in allen Räumen, separat regulierbar**
  - **Dreifachverglaste Fenster für optimalen Schall- und Wärmeschutz**
  - **Walk-in-Dusche mit Glasabtrennung**
  - **Doppelwaschtisch mit Unterschrank**
  - **Beleuchteter Spiegel, Handtuchwärmer**
  - **Hauswirtschaftsraum mit WM-/Trockneranschluss (ebenfalls innenliegend)**
  - **Laminatboden in eleganter Holzoptik in allen Wohnräumen**
  - **Wände in glatter Weißoptik, LED-Spots und -Leisten (teils mit Bewegungsmeldern)**
  - **LAN-Verkabelung in allen Räumen – ideal für Homeoffice**
  - **Telekom-Anschluss vorhanden, Glasfaserausbau in der Straße aktuell in Vorbereitung**
  - **TV-Anschlüsse in allen Räumen, inkl. SAT-Anlage mit internationalen Programmen**
  - **Freisprechanlage mit Videoübertragung**
  - **Fünffach verriegelte Sicherheitseingangstür**
  - **Kellerraum (verfügbar ab 01.06.2025)**
  - **Betriebskostenpauschale: 70 €/Monat, inkl. Satellitenempfang**
  - **Gas, Wasser und Strom rechnet der Mieter direkt mit dem jeweiligen Versorger ab.**
- Haustiere sind nicht erwünscht.**

## **Sonstiges**

**Wichtig für sie zu wissen.**

**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.**











