



Objektnummer 2025-182

## Saarbrücken - Ihr Gartenparadies im Erdgeschoss - modernisiert & einzugsbereit in Saarbrücken-Dudweiler

### Eckdaten

Kaltmiete	590,00 €
Nebenkosten	40,00 €

<b>Wohnfläche</b>	<b>44,6 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>6,6 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2023</b>
<b>Zustand</b>	<b>Neuwertig</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Fenster</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral, Fussboden</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas, Elektro</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Wasch / Trockenraum</b>	
<b>Sicherheitstechnik</b>	<b>Kamera</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>

## **Energieausweis**

*Energieausweis ist in Bearbeitung*

## **Objektbeschreibung**

## **Lage**

*Diese ansprechende Etagenwohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage von Saarbrücken-Dudweiler. Sie profitieren von einer hervorragenden Anbindung an das Stadtzentrum, das in nur etwas über 6 Kilometern bequem zu erreichen ist.*

*Die Wohnung ist ideal gelegen, um Ihre täglichen Besorgungen effizient zu gestalten. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich lediglich 800 Meter entfernt, sodass auch spontane Besorgungen einfach und schnell erledigt werden können. Die ausgezeichnete Infrastruktur spiegelt sich ebenfalls in der Nähe zur Autobahn wider, die lediglich 1,65 Kilometer entfernt liegt und Ihnen somit eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz bietet.*

*Die Nähe zur nächsten Bushaltestelle, die sich gerade einmal 380 Meter entfernt befindet, öffnet Ihnen zudem die Möglichkeit, das öffentliche Verkehrsnetz bequem zu nutzen, was besonders für Pendler von Vorteil ist.*

*Insgesamt bietet diese Wohnung nicht nur eine komfortable Lebensqualität durch ihre brillante Lage, sondern auch eine vernetzte Umgebung, die alle Bedürfnisse des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe abdeckt.*

*Diese Wohnung bietet somit eine ideale Lage für Berufstätige und alle, die eine ideale Mischung aus Stadtnähe und Wohnqualität suchen.*

## **Objektbeschreibung**

*Diese charmante Erdgeschosswohnung wurde im Rahmen einer umfassenden Kernsanierung modernisiert und steht nun im Zweitbezug zur Verfügung. Sie bietet modernen Wohnkomfort in einem stilvoll sanierten Gebäude. Durch den fast ebenerdigen Zugang eignet sich die Wohnung auch ideal für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen oder für Senioren.*

*Diese neuwertige Etagenwohnung, erbaut im Jahr 2023, besticht durch modernes Design und eine effiziente Nutzung des Raumes. Auf ca. 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung ein großzügiges Zimmer, das als kombinierter Wohn- und Schlafbereich genutzt werden kann. Die hochwertigen Bodenbeläge aus Fliesen und Vinyl verleihen dem Raum ein stilvolles Ambiente.*

*Das Tageslichtbadezimmer ist elegant gestaltet und wird Ihren Komfortansprüchen gerecht. Die Wohnung verfügt zudem über eine Terrasse und Garten, die zum Entspannen und Genießen der frischen Luft einlädt. Mit zusätzlicher Nutzfläche von ca. 7 m<sup>2</sup> im Keller bietet dieses Objekt ausreichend Stauraum.*

*Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Vierfamilienhaus und verspricht ruhiges, komfortables Wohnen. Sie ist zum 01.05.25 verfügbar und eignet sich ideal für Singles oder Pendler, die das Leben in Saarbrücken genießen möchten.*

*Nutzen Sie die Gelegenheit, in eine moderne und stilvolle Wohnung einzuziehen, die alle Annehmlichkeiten bietet, die Sie benötigen. Zögern Sie nicht, diese attraktive Immobilie näher kennenzulernen!*

## **Ausstattung**

- *dreifach, -Verglasung*
- *Neubaustandard*
- *Fernblick*
- *Fußbodenheizung*
- *öffentliche Stellplätze in unmittelbarer Nähe*
- *Gartenwohnung*
- *Anliegerstraße*
- *Waschküche mit Trockenraum*
- *geräumiger Keller*
- *Klingelanlage mit Kamera*
- *Wärmedirektservice*
- *kleine Wohneinheit*
- *sämtliche Nebenkosten laufen direkt über den Versorger, ausschließlich die Betriebskosten fließen an den Vermieter*

## **Besonderheiten:**

*Die Wohnung verfügt über eine Terrasse ca. 27 m<sup>2</sup> mit eigenem Garten, dieser ist ca.30 m<sup>2</sup>, ideal für Grillabende, zum Gärtnern oder einfach zum Entspannen. Die ruhige Lage in der Sackgasse bietet maximale Privatsphäre.*

*Kleintiere sind erlaubt.*

## **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.*

























