



Objektnummer 2026-237

Saarbrücken - Moderne 4-ZKB mit Balkon, Garage & Aufzug in ruhiger Lage von Dudweiler-Süd

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

225.000,00 €
2,38% inkl. MwSt.

Wohnfläche	92,0 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Gäste-WC	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1973
Zustand	Gepflegt
Bodenart	Fliesen, Laminat
Befeuern	Gas
Fahrstuhl	Personen
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	05.12.2028
Energiebedarf	142.00
Energieträger	GAS
Energieeffizienzklasse	E
Baujahr	1973
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Die Wohnung befindet sich im Stadtteil Dudweiler-Süd.

Die Lage zeichnet sich durch ein ruhiges und gewachsenes Wohnumfeld aus und bietet gleichzeitig eine gute Anbindung an die Saarbrücker Innenstadt sowie an die Universität des Saarlandes.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in kurzer Zeit erreichbar.

Auch Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung.

Objektbeschreibung

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung im Hochparterre mit Balkon, Aufzug und eigener Garage. Durchdachte Raumaufteilung, separates WC und praktische Abstellflächen machen diese Wohnung ideal für Paare oder Familien.

Diese gepflegte und großzügig geschnittene 4-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und eine Ausstattung, die den Alltag spürbar erleichtert.

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet eine ideale Kombination aus Komfort und Funktionalität. Ein Aufzug im Gebäude sorgt zusätzlich für angenehmes und bequemes Wohnen.

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon. Dieser bietet ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien.

Neben dem Elternschlafzimmer stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können.

Die separate Küche ist funktional geschnitten und bietet ausreichend Platz für den täglichen Bedarf.

Das Badezimmer wird durch ein zusätzliches separates WC ergänzt – ein klarer Vorteil im Alltag.

Ein Abstellraum innerhalb der Wohnung (ca. 1,81 x 0,92 m) sorgt für zusätzlichen Stauraum. Ergänzt wird dies durch einen eigenen Kellerraum sowie einen gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum.

Abgerundet wird das Angebot durch eine separate Garage außerhalb des Gebäudes, ausgestattet mit elektrischem Torantrieb und Stromanschluss.

Ausstattung

- 4 Zimmer
- Balkon
- Hochparterre
- Aufzug im Haus
- 4 Zimmer
- separates WC
- Abstellraum in der Wohnung
- Kellerraum
- Wasch- und Trockenraum
- Garage mit elektrischem Tor + Stromanschluss

KOSTENÜBERSICHT:

Umlagefähige Kosten: 162,31 € / Monat

Nicht umlagefähige Kosten: 55,53 € / Monat

Gesamt-Nebenkosten: 217,84 € / Monat

Hausgeld gesamt: 262,22 € / Monat

davon Rücklagenanteil: 44,38 € / Monat

Grundsteuer (Stand 2025): 246,17 € jährlich

GEBÄUDE & MAßNAHMEN:

2023: Glasfaseranschluss im Haus hergestellt

2024: Einholung von Angeboten für eine neue Heizungsanlage

2024: Einholung von Angeboten zur Behebung von Fassadenrissen

SONSTIGES:

Gepflegte Eigentümergemeinschaft

Laufende Instandhaltungsmaßnahmen werden aktiv geprüft und vorbereitet

Solide Rücklagenbildung vorhanden

Sonstiges

Eine ideale Wohnung für Paare oder Familien, die Wert auf eine durchdachte Raumaufteilung, praktischen Komfort und eine ruhige Wohnlage legen.

WICHTIG ZU WISSEN:

Exposé-Versand nur bei vollständigen Kontaktdaten (inkl. Adresse & Telefon) und Bestätigung der AGB/Widerrufsbelehrung/Maklervertrag.

Unvollständige Anfragen werden nicht beantwortet.

Vielen Dank für Ihr Verständnis.

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

















