



Objektnummer 2026-236

## Saarbrücken - „Modernisierte, lichtdurchflutete Wohnung mit Balkon, Einbauküche & Garage“

### Eckdaten

<b>Kaltmiete</b>	<b>1.000,00 €</b>
<b>Nebenkosten</b>	<b>120,00 €</b>
<b>Kaution</b>	<b>2.000,00 €</b>

<b>Wohnfläche</b>	<b>98,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>40,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Zustand</b>	<b>Vollsanziert</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Möbeliert</b>	<b>Möbeliert</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

## **Energieausweis**

<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>
-------------------	--------------------

## **Objektbeschreibung**

## **Lage**

*Die Immobilie liegt in einem gewachsenen, etablierten Stadtteil mit angenehmer Struktur und hoher Alltagstauglichkeit. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine stabile Nachbarschaft, kurze Wege und eine gute Durchmischung aus Wohnen, Versorgung und Freizeit aus.*

*Der öffentliche Nahverkehr ist in kurzer Distanz erreichbar und ermöglicht eine schnelle und zuverlässige Anbindung an die Innenstadt sowie an angrenzende Stadtteile. Damit ist der Standort sowohl für Berufspendler als auch für den privaten Alltag hervorragend geeignet.*

*Ein besonderer Vorteil ist die exponierte und äußerst praktische Lage: Ein neuer, moderner EDEKA-Supermarkt befindet sich in unmittelbarer Nähe (ca. 20 Meter) und ist damit praktisch direkt vor der Tür. Diese außergewöhnliche Nähe bietet maximalen Komfort für den täglichen Bedarf und unterstreicht die hohe Lebensqualität des Standorts. Ergänzt wird dies durch eine Garage direkt am Gebäude, die bequemes und zeitsparendes Parken ermöglicht.*

### **RUHIGE HAUS- UND WOHN-SITUATION:**

*Die Einheit profitiert von einer außergewöhnlich ruhigen und übersichtlichen Hauskonstellation. Im Gebäude befindet sich unterhalb lediglich eine Gewerbeeinheit, die ausschließlich zu üblichen Geschäftszeiten genutzt wird. Oberhalb liegt kein Wohnraum, sondern ein Büro, das von den Eigentümern nur gelegentlich und ausschließlich zu Büro Zwecken genutzt wird. Dadurch entsteht ein hohes Maß an Privatsphäre und eine insgesamt sehr ruhige Wohnatmosphäre, die besonders für Paare oder Einzelpersonen mit gehobenem Ruhebedürfnis attraktiv ist.*

## **Objektbeschreibung**

*Diese modernisierte Wohnung überzeugt durch ein offenes Raumkonzept, helle Räume und eine klare, zeitgemäße Ausstattung.*

*Bereits beim Betreten der Wohnung entsteht ein großzügiges Raumgefühl, das sich durch den fließenden Übergang zwischen Wohn-, Ess- und Küchenbereich fortsetzt. Die offene Gestaltung schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet vielseitige Einrichtungsmöglichkeiten.*

*Der Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und besticht durch seine Helligkeit sowie den direkten Zugang zum Balkon. Dieser erweitert den Wohnraum auf angenehme Weise und lädt zum Verweilen im Freien ein.*

*Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein und ist vollständig ausgestattet, sodass sie sowohl funktional als auch optisch überzeugt.*

*Neben dem großzügigen Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Homeoffice, Gäste- oder Kinderzimmer nutzen lässt.*

*Das moderne Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche rundet das hochwertige Gesamtbild der Wohnung ab.*

*Insgesamt bietet diese Wohnung ein stimmiges Zusammenspiel aus moderner Ausstattung, durchdachtem Grundriss und angenehmer Wohnatmosphäre – ideal für alle, die Wert auf komfortables und stilvolles Wohnen legen.*

## **Ausstattung**

*Die Wohnung überzeugt durch eine moderne und hochwertige Ausstattung.*

*Die offene Einbauküche ist vollständig ausgestattet und verfügt über eine Spülmaschine, eine Kühl-Gefrier-Kombination der Marke Bosch, einen Backofen sowie ein Kochfeld mit passender Dunstabzugshaube.*

*Das großzügige Tageslichtbad wurde modern gestaltet und bietet eine bodengleiche Walk-In Dusche sowie zeitgemäße Armaturen.*

*In den Wohnräumen sorgt ein moderner Bodenbelag für eine warme und angenehme Wohnatmosphäre, während großformatige Fliesen in Küche und Bad das hochwertige Gesamtbild unterstreichen.*

*Deckenspots sorgen in mehreren Bereichen für eine angenehme Beleuchtung und unterstreichen den modernen Charakter der Wohnung.*

*Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon, der den Wohnraum nach außen erweitert und zusätzlichen Platz zum Entspannen bietet.*

*Abgerundet wird das Angebot durch eine eigene Garage, die komfortables Parken direkt am Haus ermöglicht.*

### **Kostenblock:**

*Die monatlichen Betriebskosten betragen ca. 120 €.*

*Die Kosten für Heizung sowie Warm- und Kaltwasser werden direkt mit dem Versorger (Energie SaarLorLux) abgerechnet und belaufen sich derzeit auf einen monatlichen Abschlag von ca. 182 €.  
(verbrauchsabhängig)*

## Sonstiges

### **WICHTIG ZU WISSEN:**

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

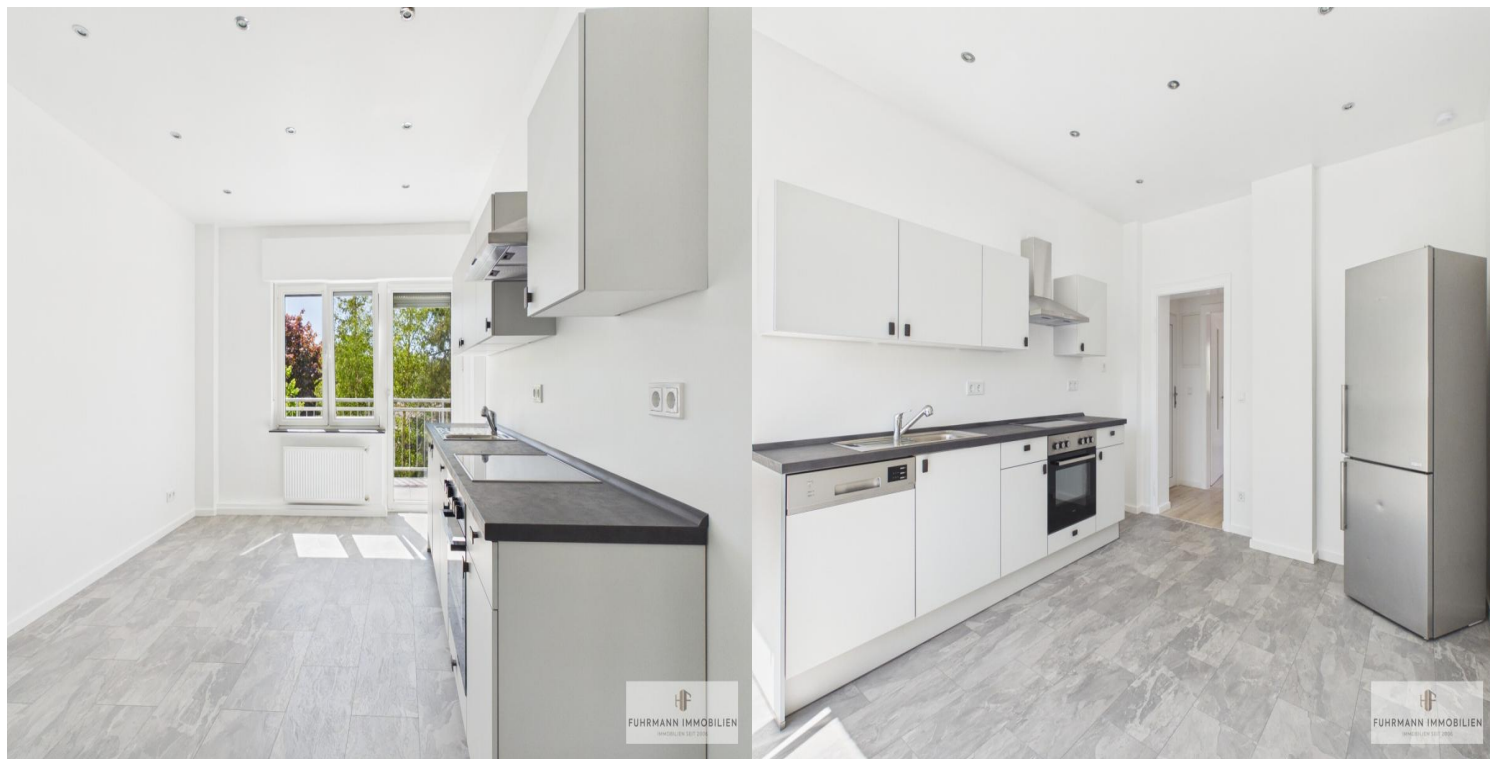
**Unvollständige Anfragen werden nicht beantwortet.**

**Ein Energieausweis liegt vor, befindet sich derzeit jedoch noch nicht in unserem Besitz. Die entsprechenden Daten werden nach Erhalt selbstverständlich ergänzt und im Exposé aktualisiert.**

**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.**







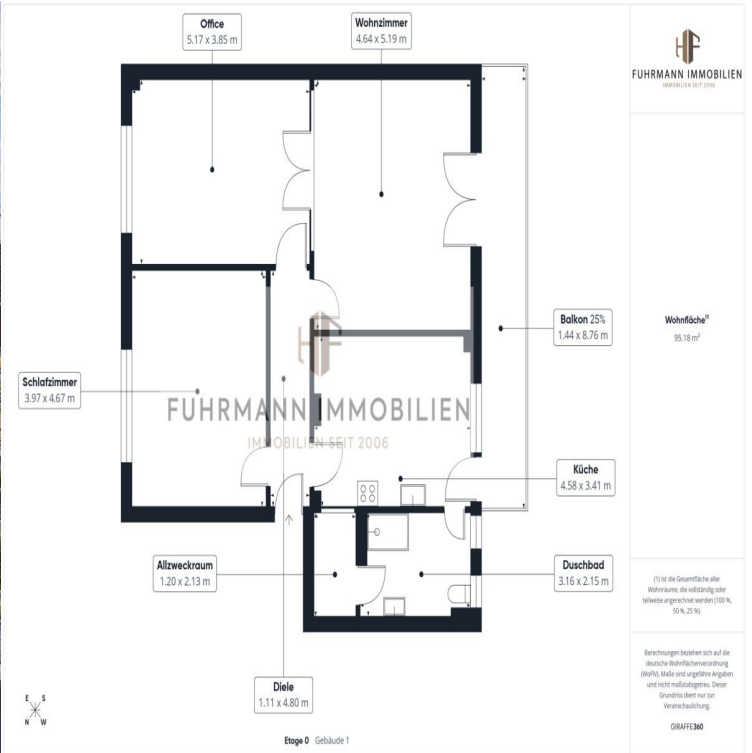












<p><b>FUHRMANN IMMOBILIEN</b> IMMOBILIEN SEIT 2006</p> <p>Etage 0 Gebäude 1</p>	<p><b>FUHRMANN IMMOBILIEN</b> IMMOBILIEN SEIT 2006</p> <p><b>Wohnfläche<sup>(1)</sup></b> 95,18 m<sup>2</sup></p> <p><b>Nutzfläche<sup>(2)</sup></b> 14,38 m<sup>2</sup></p> <p>(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise genutzt werden (100 %, 50 %, 25 %).</p> <p>(2) Gesamtfläche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).</p> <p>Berechnungen beziehen sich auf die aktuelle Wohnflächenverordnung (WohnflV), Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.</p> <p>GRAFFE360</p>	<p><b>Garage 0%</b> 5,48 x 2,63 m <b>FUHRMANN IMMOBILIEN</b> IMMOBILIEN SEIT 2006</p> <p><b>Nutzfläche<sup>(1)</sup></b> 14,38 m<sup>2</sup></p> <p>(1) Gesamtfläche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).</p> <p>Berechnungen beziehen sich auf die aktuelle Wohnflächenverordnung (WohnflV), Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.</p> <p>GRAFFE360</p>
<p><b>FUHRMANN IMMOBILIEN</b> IMMOBILIEN SEIT 2006</p> <p>Etage 0 Gebäude 2</p>	<p><b>FUHRMANN IMMOBILIEN</b> IMMOBILIEN SEIT 2006</p> <p><b>Wohnfläche<sup>(1)</sup></b> 95,18 m<sup>2</sup></p> <p><b>Nutzfläche<sup>(2)</sup></b> 14,38 m<sup>2</sup></p> <p>(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise genutzt werden (100 %, 50 %, 25 %).</p> <p>(2) Gesamtfläche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).</p> <p>Berechnungen beziehen sich auf die aktuelle Wohnflächenverordnung (WohnflV), Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.</p> <p>GRAFFE360</p>	<p><b>Garage 0%</b> 5,48 x 2,63 m <b>FUHRMANN IMMOBILIEN</b> IMMOBILIEN SEIT 2006</p> <p><b>Nutzfläche<sup>(1)</sup></b> 14,38 m<sup>2</sup></p> <p>(1) Gesamtfläche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).</p> <p>Berechnungen beziehen sich auf die aktuelle Wohnflächenverordnung (WohnflV), Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.</p> <p>GRAFFE360</p>

