



Objektnummer 2025-179

**Saarbrücken / Sankt Johann - Charmanter Altbau trifft Moderne - sanierte Hochparterre-Wohnung in bester Innenstadtlage von Sbr.**

## Eckdaten

**Kaufpreis**  
**Provision**

**349.000,00 €**  
**3,57% inkl. MwSt.**

<b>Wohnfläche</b>	<b>111,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>252,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Gäste-WC</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1920</b>
<b>Zustand</b>	<b>Modernisiert</b>
<b>Bad</b>	<b>Wanne, Fenster</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Granit</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Fernwärme, Fussboden</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>12.08.2034</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>64.60 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>FERN</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>B</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1920</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

## **Lage**

*Diese Wohnung befindet sich in einer der begehrten Lagen der Saarbrücker Innenstadt – urban, gut angebunden und dennoch mit einem angenehmen Maß an Privatsphäre. Der Standort überzeugt durch die unmittelbare Nähe zu allem, was das tägliche Leben bereichert: Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Banken und kulturelle Einrichtungen befinden sich in direkter Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar.*

*Dank der zentralen Lage ist auch die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz hervorragend: Saarbahn- und Bushaltestellen sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine optimale Verbindung in sämtliche Stadtteile sowie ins Umland.*

*Die Nähe zum St. Johanner Markt, zur Altstadt und zur Universität des Saarlandes macht die Wohnung besonders interessant – sowohl für Eigennutzer, die citynah wohnen möchten, als auch für Kapitalanleger mit Blick auf langfristige Wertstabilität.*

## **Objektbeschreibung**

*Diese hochwertig sanierte Wohnung im Hochparterre eines gepflegten Altbaus vereint stilvollen Altbaucharme mit moderner Ausstattung. Die rund 111 m<sup>2</sup> große 4-Zimmer-Wohnung wurde im Jahr 2018 umfassend kernsaniert und präsentiert sich in einem erstklassigen Zustand. Die Wohnung besticht durch eine gelungene Raumaufteilung, helle Wohnräume sowie eine hochwertige Ausstattung, die zeitgemäße Wohnansprüche mehr als erfüllt.*

*Der weitläufige Wohn-Essbereich mit ca. 30,5 m<sup>2</sup> bietet Platz für geselliges Zusammensein und schöne Stunden im Kreise der Familie oder mit Freunden.*

*Die großzügige Raumaufteilung umfasst darüber hinaus ein Schlafzimmer, ein stilvolles Ankleidezimmer sowie ein geräumiges Gästezimmer mit ca. 19,25 m<sup>2</sup>. Ein modernes Tageslicht-Wannenbad sowie ein separates Gäste-WC bieten Komfort für den Alltag. Eine kleine Speisekammer ist direkt von der Küche aus zugänglich. (Hinweis: Die Küche selbst ist nicht Bestandteil des Verkaufs.)*

*Die Wohnung eignet sich hervorragend für eine Vielzahl von Käufergruppen. Dank ihrer großzügigen Raumaufteilung und der brillanten Lage bietet sie sowohl Singles und Paare, die urban und ohne Auto leben möchten, als auch Familien mit Platzbedarf ein ideales Zuhause. Die fußläufige Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Cafés und öffentlichem Nahverkehr macht den Alltag besonders komfortabel – selbst ohne eigenes Fahrzeug.*

*Gleichzeitig bietet sich die Immobilie auch für Gewerbetreibende an: Ob Therapie- oder Praxisräume, freiberufliche Tätigkeit oder Kanzleinutzung – vorbehaltlich der Prüfung der Teilungserklärung lassen sich hier auch berufliche Konzepte realisieren. Die flexible Grundrissgestaltung, die zentrale Lage und die gute Erreichbarkeit bieten dafür beste Voraussetzungen.*

*Diese Immobilie vereint Lebensqualität, Funktionalität und Lage – für Menschen, die das urbane Leben schätzen und Wert auf Substanz und Gestaltungsspielraum legen.*

## Ausstattung

**Umfangreiche Kernsanierung im Jahr 2018:**

**Erneuerung von Elektrik, Leitungen, Heizsystem und Sanitär:**

- **Fußbodenheizung in allen Räumen, separat regulierbar**
- **Moderne Kunststofffenster (innen weiß, außen anthrazit), zweifach verglast und schallgeschützt**
- **Glatte, neu gespachtelte und weiß gestrichene Wände für ein klares zeitgemäßes Wohngefühl**
- **Tageslichtbad mit Badewanne (modernisierungsfähig)**
- **Hochwertiger Bodenbelag mit zeitloser Optik**
- **Separates Gäste-WC**
- **Kleine Speisekammer verbunden mit der Küche**
- **TV-Anschlüsse in 2 Wohnräumen**
- **Telekom-Anschluss vorhanden, Glasfaserausbau geplant**
- **Versorgung für Warmwasser erfolgt über Strom direkt durch den jeweiligen Versorger**

**Hausgeld (Wohngeld) monatlich: 405 €, aufgeschlüsselt wie folgt:**

- **Umlagefähige Kosten: 3.296,94 €/Jahr ? 274,75 €/Monat**
- **Nicht umlagefähige Kosten: 389,99 €/Jahr ? 32,50 €/Monat**
- **Zuführung zur Erhaltungsrücklage: 1.143,36 €/Jahr ? 95,28 €/Monat**
- **Erhaltungsrücklage Stand 31.12. 2024 : 46.122 €**

## **Sonstiges**

### **WICHTIG ZU WISSEN:**

#### ***Perspektive mitgestalten – geplanter Balkonbau und Fassadengestaltung***

***Im Rahmen der gemeinschaftlichen Weiterentwicklung der Immobilie ist aktuell die Errichtung von Balkonen zur Rückseite des Gebäudes vorgesehen. Zudem befindet sich eine Modernisierung der rückwärtigen Fassade in Planung. Diese Maßnahmen sollen das Gesamtbild des Hauses aufwerten und den Wohnwert weiter steigern.***

***Für den zukünftigen Eigentümer dieser Wohnung ergibt sich damit die attraktive Möglichkeit, sich aktiv in die Gestaltung und Umsetzung dieser Maßnahmen einzubringen – sei es gestalterisch, technisch oder im Rahmen der Eigentümerversammlung. Eine gemeinsame Abstimmung mit den übrigen Eigentümern ist dabei ausdrücklich gewünscht und gewährt dem Käufer Einfluss auf potenziell wertsteigernde Veränderungen.***

***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.***





















