

## Wohn- und Geschäftshaus in ruhiger Lage mit Ausbaupotenzial

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inklusive Mehrwertsteuer
Kaufpreis	272.000 €



### Objektbeschreibung

Wohn- und Gewerbeobjekt in attraktiver und ruhiger Lage von Dudweiler. Dieses von außen eher unauffällige ältere Ein- bis Zweifamilienhaus bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und birgt erhebliches Potenzial für Gewerbezwecke, kleine Studentenwohnungen oder eine große Familie, die keinen Garten und nur eine Terrasse benötigt. Das Objekt wurde kontinuierlich saniert und verfügt über verschiedene Ausbaustufen.

Das Erdgeschoss wurde über Jahrzehnte hinweg als Wäscherei betrieben und regelmäßig gepflegt sowie modernisiert. Es bietet sich an, hier neue Gewerbeflächen zu schaffen oder in studentischen Wohnraum umzuwandeln. Auch der Anbau, der aktuell als Büro genutzt wird, kann zu weiterem Wohnraum umgestaltet werden und ist bereits im Rohbau für ein zusätzliches Badezimmer vorbereitet. Über eine Holzterrasse gelangen Sie in den Wohnbereich, der sich über zwei Etagen erstreckt. Im Obergeschoss führt ein zentraler Flur zur Küche mit angrenzendem Wintergarten und einer kleinen Terrasse, ideal für entspannte Abende im Sonnenlicht.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	107 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	90 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	162 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separate WCs	2
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1955
Zustand des Objektes	Modernisiert
Verfügbar ab	Oktober



Wem dies noch nicht genügt, der erreicht über eine weitere Treppe den voll ausgebauten Dachbereich, der zwei offen gestaltete Schlaf- oder Wohnräume bietet – perfekt für eine Familie oder eine Wohngemeinschaft. Der Keller verfügt über zusätzliche Abstellräume, einen Hobbyraum sowie die technische Ausstattung des Hauses. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren. Wir freuen uns, wenn Sie den von uns erstellten 3D-Rundgang nutzen – so haben Sie die Möglichkeit, die Immobilie bereits vorab digital zu besichtigen.

## Ausstattung

Kamin	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Unterkellert	Ja
Wintergarten	Ja



## Lage

Dudweiler ist ein Stadtteil von Saarbrücken im Saarland, bekannt für seine reiche industrielle Geschichte und seine charmante Atmosphäre. Mit rund 20.000 Einwohnern ist Dudweiler der größte Stadtteil Saarbrückens und liegt etwa 5 Kilometer nordöstlich des Stadtzentrums. Die Umgebung bietet zahlreiche Wander- und Radwege, die durch die walddreiche Landschaft führen, insbesondere im angrenzenden Naherholungsgebiet „Dudweiler Forst“. Infrastruktur und Bildung Dudweiler ist gut an das Verkehrsnetz angebunden, sowohl durch Straßen als auch durch öffentliche Verkehrsmittel. Es verfügt über eine Vielzahl von Schulen, darunter Grundschulen, Kindergärten weiterführende Schulen und ein Gymnasium..

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2034-09-24
Energieverbrauchskennwert	180.6kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	1955
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	F
Primärenergieträger	GAS



## Ausstattung

- + Bodenbeläge ca. 90er
- Fliesen im Bad, Teppich, Laminat
- + Wand Beläge ca. 90er -2020er
- Putz, Tapete, Spanndecke im Bad 2022
- + Bad / Sanitär ca. 2022
- Bad OG 2022 ebenerdiger Dusche, EG WC, Anbau Rohbaubad
- + Heizung ca. 2000
- Gas Zentral
- + Ausführung
- Massivhaus mit Anbau 1999 Garage/Büro/Terrasse
- + Terrasse & Hof ohne Grünfläche
- mit Fliesen / Beton
- + TV/Internet
- Kabel
- +Dach
- Harteindeckung Ziegel Bj. unklar
- +Fenster
- Kunststoff 2 Fach Anbau 1999 & Haus 2 Fach Holz 80er, Gewerbe 1 Fach
- +Sonstiges
- Wintergarten als Wohnfläche mit Heizung, Büro mit Rohbaubad im Anbau, UV Elektrik alles ca. 1999,3

Kellerräume, Holztreppe ins OG/DG, Massivtreppe im Anbau, Garage im Anbau.





## Sonstiges

Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach besten Wissen und Gewissen. Kommt es aufgrund unserer Tätigkeit zum Abschluss eines Vertrages, haben wir Anspruch auf Zahlung der Provision. Wir weisen auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen hin. Das GWG verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten..



Wintergarten



Schlafzimmer



DG Ausbau



Terrasse

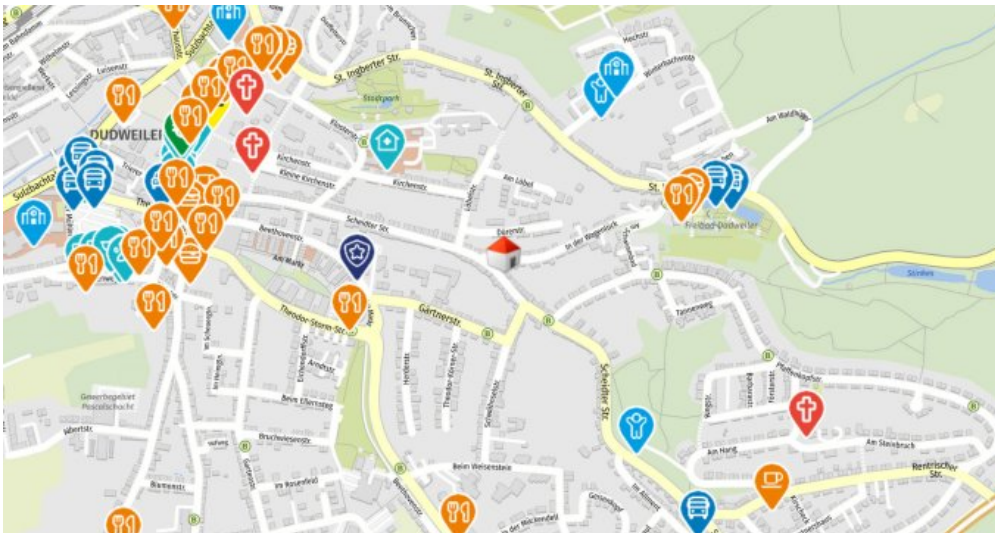




Gewerbe



Vogelansicht



Lage



## Anbieter

Innovativ Immobilien  
Marktstr., 24  
66346 Püttlingen

Zentrale  
Fax  
E-Mail  
Webseite

06898-6958846  
06898-6958847  
[puettlingen@innovativ-immo.de](mailto:puettlingen@innovativ-immo.de)  
[www.innovativ-immo.de](http://www.innovativ-immo.de)