

## Zweifamilienhaus mit Potenzial in Dudweiler!

## Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,75% zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt.
Freitext Courtage	Die Höhe unserer Courtage richtet sich nach den ab 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 2,75% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	185.000 €
Anzahl Garage	1



## Objektbeschreibung

### Highlights:

- Ruhige Wohnlage in Dudweiler: Genießen Sie die Ruhe und Abgeschiedenheit in einer der begehrtesten Wohngegenden.
- Eigener Garagenstellplatz: Komfort und Sicherheit für Ihr Fahrzeug direkt am Haus.
- Schöner Garten: Ein Paradies für Entspannung, Spiel und Gartenliebhaber.
- Durchdachte Raumaufteilung: Optimal gestaltete Räume bieten ein angenehmes Wohngefühl.

Dieses charmante Zweifamilienhaus, erbaut im Jahr 1920 und in den 80er Jahren aufgestockt, befindet sich in einer ruhigen Lage in Dudweiler. Mit einer Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von 361 m<sup>2</sup> bietet es ausreichend Platz für eine große Familie oder zwei Haushalte.

### Aufteilung der Wohnfläche:

#### Kellergeschoss:

- Heizkeller
- Zwei Zimmer (aktuell Wohnbereich und Büro)
- Sommerküche mit Zugang zur Terrasse/Garten

#### Erdgeschoss: (ca. 54 qm)

- Flur/Treppenhaus
- Großer Wohn- und Essbereich
- Zimmer (kann als Küche genutzt werden)
- Badezimmer

#### Obergeschoss: (ca.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	110 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	361 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1920
Letzte Modernisierungen	2022
Verfügbar ab	ab sofort



Einbauküche

- Neues Badezimmer

Dachgeschoss:

- Ausbaufähig

Eine Garage aus den 1960er Jahren rundet das Angebot ab und bietet zusätzlichen Stauraum und Schutz für Ihr Fahrzeug.

Dieses Haus ist ideal für Familien, die in einer ruhigen Umgebung leben möchten und gleichzeitig die Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen schätzen. Es bietet sowohl Platz als auch Potenzial für individuelle Gestaltung.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieses besonderen Angebots zu überzeugen!.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Küche	Einbauküche
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



## Lage

### Wirtschaft:

Dudweiler, ein lebendiger Stadtteil von Saarbrücken, profitiert von einer gut entwickelten Wirtschaftsinfrastruktur. Zahlreiche mittelständische Unternehmen und Dienstleister sind hier ansässig und tragen zur Stabilität und Attraktivität des Standorts bei. Die Nähe zur Saarbrücker Innenstadt bietet zudem vielfältige Beschäftigungsmöglichkeiten in unterschiedlichsten Branchen. Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung, insbesondere über die Autobahn A623, sind auch Pendler gut angebunden und erreichen schnell die umliegenden Wirtschaftsstandorte.

### Bildung:

In Dudweiler finden Familien ein umfassendes Bildungsangebot. Es gibt mehrere Kindergärten und Grundschulen, die für eine solide Grundbildung der jüngsten Bewohner sorgen. Weiterführende Schulen wie das Gymnasium am Rotenbühl und die Gemeinschaftsschule Dudweiler bieten eine qualifizierte schulische Ausbildung. Für die berufliche und akademische Weiterbildung steht die Universität des Saarlandes in Saarbrücken zur Verfügung, die in wenigen Minuten erreichbar ist und eine Vielzahl an Studiengängen und Forschungsmöglichkeiten bietet.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	20.10.2034
Endenergiebedarf	265,9
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	21.10.2024
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	Öl



Mehrere Allgemein- und Fachärzte, Apotheken sowie physiotherapeutische Praxen garantieren eine umfassende Gesundheitsversorgung direkt vor Ort. Das St. Josef Krankenhaus in Dudweiler bietet eine qualitativ hochwertige stationäre und ambulante Versorgung. Zudem ist das Klinikum Saarbrücken nur eine kurze Autofahrt entfernt und stellt eine erstklassige medizinische Betreuung sicher, inklusive spezialisierter Abteilungen und Notfallversorgung.

**Freizeit und Erholung:**

Dudweiler bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung. Der Stadtpark mit seinen weitläufigen Grünflächen ist ein beliebter Treffpunkt für Spaziergänger, Jogger und Familien. Für sportlich Aktive stehen diverse Sportvereine, Tennisplätze und Schwimmbäder zur Verfügung. Die Umgebung von Dudweiler lädt zu Wanderungen und Radtouren ein, insbesondere das Naherholungsgebiet St. Arnual und der Saarbrücker Wald bieten idyllische Naturerlebnisse. Kulturell interessierte Bewohner finden im Kultur- und Lesetreff Dudweiler ein breites Angebot an Veranstaltungen und Bücherausleihen.



Hier können Sie die Vorteile des Stadtlebens mit der Ruhe und Erholung des ländlichen Raums optimal verbinden..



## Ausstattung

- Elektrik: ca. 1960-1970 Automaten und Leitungen in den Wänden, 2 getrennte Stromzähler, kein FI-Schalter
- Heizung: 2012, Öl-Heizung 3.000l Öl-Tanks, Warmwasser über Durchlauferhitzer, Leitungen in den Wänden älter
- Fenster: umfassend 2002 erneuert, 2x Kunststofffenster in Holzoptik, überwiegend elektrische Rollläden
- Bäder: Erdgeschoss: ca. 50er-60er Jahre, 1.Obergeschoss: 2022 inkl. Der Wasserleitungen
- Dach: Mit Aufstockung ca. 80er Jahre, Glaswolle liegt lose auf dem Dachboden.



## Sonstiges





Flur



Diele EG



Zimmer EG



Zimmer EG



Zimmer EG



Kellergeschoss



Eingang



Front



Terrasse



Gartenansicht



Garten



Terrasse

## Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien  
Saarbrücker Straße 51  
66292 Riegelsberg

Zentrale

E-Mail

Webseite

068069140780

[anna.kessel@kessel-naumann.de](mailto:anna.kessel@kessel-naumann.de)

<https://kessel-naumann.de>