

FREISTEHENDES 1 FAMILIENHAUS MIT GARTEN UND GARAGE - RENOVIERUNGSBEDARF - IN DUDWEILER-SÜD

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	199.000 €
Garagen	3



Objektbeschreibung

AUFTEILUNG:

Im Erdgeschoss empfängt Sie eine Diele mit Zugang zu allen Räumen. Das großzügige Wohn- und Esszimmer bildet den zentralen Lebensmittelpunkt. Die Küche bietet einen direkten Zugang zum Garten und lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates Gäste-WC sowie ein Schlafzimmer, das auch ideal als Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann.

Das Dachgeschoss verfügt über eine weitere Diele und bietet Platz für die ganze Familie. Hier befinden sich ein Kinderzimmer, ein Jugendzimmer sowie ein Elternschlafzimmer.

Im Kellergeschoss stehen Ihnen ein Heizöltankraum, eine Werkstatt, ein Vorratsraum sowie eine Waschküche mit praktischem Zugang in den Garten zur Verfügung.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	130 m²
Grundstücksfläche	868 m²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	3
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1936
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Verfügbar ab	sofort frei



Lage

Dieses freistehende Einfamilienhaus liegt in einer gewachsenen Wohnlage von Saarbrücken-Dudweiler – ideal für Familien, die Wert auf ein angenehmes Wohnumfeld und kurze Wege im Alltag legen.

Für Familien besonders attraktiv:

Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung und sind in der Regel fußläufig bzw. innerhalb von ca. 500–900 m erreichbar. Eine Grundschule liegt ebenfalls nur rund 700–1.000 m entfernt.

Weiterführende Schulen (Gemeinschaftsschule / Gymnasium) sind im Stadtteil Dudweiler vorhanden und bequem in ca. 1,5–2,5 km zu erreichen.

Auch für Studierende oder akademisch orientierte Familien ist die Lage interessant: Die Universität des Saarlandes ist je nach Route ca. 6–7 km entfernt und sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut angebunden.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie eine Bushaltestelle befinden sich ebenfalls in kurzer Distanz und unterstreichen die gute Infrastruktur dieser Wohnlage.

Ausstattung

Bad	Wanne, Fenster
Boden	Fliesen, Teppich, Dielen, Kunststoff
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Öl
Klimatisiert	Ja
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	08.01.2036
Endenergiebedarf	330.6
Ausstelldatum	08.01.2026
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	Öl



Ausstattung

Die Immobilie befindet sich in einem renovierungs- bzw. sanierungsbedürftigen Zustand. Erforderliche Maßnahmen betreffen insbesondere die Elektroinstallation, den Austausch der Fenster, die Sanitärbereiche sowie die Erneuerung der Wand- und Bodenbeläge.

Positiv hervorzuheben ist, dass das Dach vor ca. 5 Jahren erneuert wurde, was eine wichtige und kostenintensive Maßnahme bereits abdeckt und eine solide Basis für die weiteren Modernisierungen schafft.

Der bestehende Renovierungs- und Sanierungsbedarf wurde bei der Kaufpreisfindung bereits berücksichtigt, sodass sich das Angebot insbesondere für Käufer eignet, die ihre eigenen Wohnvorstellungen verwirklichen möchten.



Sonstiges



Wohn- Esszimmer



IMG_8756



Wohn- Esszimmer



Wohn- Esszimmer



Küche



Schlafzimmer im EG



Badezimmer



WC im EG



Flur im DG



Flur im DG



Kinderzimmer



Jugendzimmer



Elternschlafzimmer



Speicher



Vorratsraum im Keller



Waschküche



Werkstatt



Heizungsanlage



Öltank



Gasanschluß vorhanden



Stromzählerschrank



Garage



Ansprechpartner Ralph Raue



Mitglied im IVD

Anbieter

Immobilien Wolfgang Raue (Ehrenmitglied im IVD)
Bahnhofstr. 24
66280 Sulzbach-Saar

Zentrale

Fax

E-Mail

Webseite

06897-2010

06897-3285

ralphraue@immobilien-raue.de

www.immobilien-raue.de