

CHARMANTES, GEPFLEGTES EINFAMILIENHAUS MIT CARPORT IN DUDWEILER

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	179.000 €
Carports	1



Objektbeschreibung

Dieses gepflegte „Stadthaus“ ist ideal für alle, die stadtnah und ruhige wohnen möchten. Hinter dem Haus gibt es eine kleine Grünfläche. Ein großer Pluspunkt ist der großzügige Carport direkt am Haus. Es bietet nicht nur einen geschützten Stellplatz für Ihr Auto, sondern auch zusätzlichen Komfort im Familienalltag, etwa beim Ein- und Ausladen.

AUFTEILUNG:

Im Erdgeschoss befinden sich der Eingangsbereich mit Diele, ein Wohn- und Esszimmer, eine Wohnküche (die Einbauküche ist nicht im KP enthalten, kann aber übernommen werden) sowie ein Gäste-WC.

Das Obergeschoss bietet ein Elternschlafzimmer, ein Büro mit Zugang zum Balkon, ein Kinderzimmer sowie ein Badezimmer mit Wanne und Dusche.

Im Kellergeschoss stehen Ihnen eine Waschküche mit Zugang zum Carport, ein Vorratsraum, eine Partykeller (mit Küchenzeile) und eine kleine Werkstatt zur Verfügung.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	118 m ²
Grundstücksfläche	141 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1925
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	3 Monate nach Kauf



Lage

Die Immobilie liegt in einem gewachsenen Wohngebiet im Saarbrücker Stadtteil Dudweiler mit guter Anbindung an den Alltag. Dudweiler ist ein eigenständiger, gut versorgter Stadtbezirk mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und einer soliden Nahverkehrsanbindung.

Besonders praktisch ist die Nähe zum ÖPNV. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist die „Felsenstraße“ (Linie 132 und 164). Der Bahnhof Dudweiler ist ebenfalls im Stadtteil vorhanden und bietet eine gute Anbindung in Richtung Saarbrücken und Umgebung.

Für Familien ist die Lage attraktiv, da sich mehrere Kindergärten und Schulen im näheren Umfeld von Dudweiler befinden. Je nach gewählter Einrichtung sind Kindergärten in der Regel in wenigen Minuten erreichbar (ca. 0,8 bis 2,0 km), Grundschulen und weiterführende Schulen meist im Bereich von ca. 1,0 bis 3,0 km. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt typischerweise fußläufig in kurzer Distanz (ca. 200 bis 500 m), der Bahnhof Dudweiler ist je nach Wegführung etwa ca.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Stein
heizungsart	Zentralheizung
befuerung	Gas
Stellplatzart	Carport
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	10.02.2036
Endenergiebedarf	268
Ausstelldatum	10.02.2026
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	Gas



Ausstattung

Das Haus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Der Ursprung des Hauses liegt im Baujahr 1925. Im Jahr 1996 wurde die Immobilie durch einen Anbau erweitert. Eine umfassende Modernisierung erfolgte 2010. In diesem Zuge wurden unter anderem das Dach, die Außenisolierung, die Elektrik sowie die Heizung erneuert. Die Fenster im Erdgeschoss wurden 1996 eingebaut und die im Obergeschoss sind von 2010. Das Dach ist nicht isoliert.



Sonstiges

HAUSNEBENKOSTEN ca. 2.578 Euro/Jahr sprich ca. 215 Euro/Monat.

Diese Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Gebäudeversicherung ca. 362 Euro/Jahr

Grundsteuer B (2025) ca. 199 Euro/Jahr

INDIVIDUELLER VERBRAUCH (2025):

Gas ca. 10.500 kWh/Jahr - ca. 1.225 Euro/Jahr

Strom ca. 626 kWh/Jahr - ca. 376 Euro/Jahr

Wasser ca. 18 m³/Jahr - ca. 348 Euro/Jahr

Abwasser ca. 18 m²/Jahr - ca. 68 Euro/Jahr.



Wohnzimmer



Wohnküche



Wohnküche



Wohnküche



Treppenhaus



Flur im OG



Badezimmer



Badezimmer



Office



überdachter Balkon



überdachter Balkon



Elternschlafzimmer



Jugendzimmer



Speicher



Waschküche



Waschküche



Vorratsraum



Partykeller



Partykeller



Hausanschlüsse



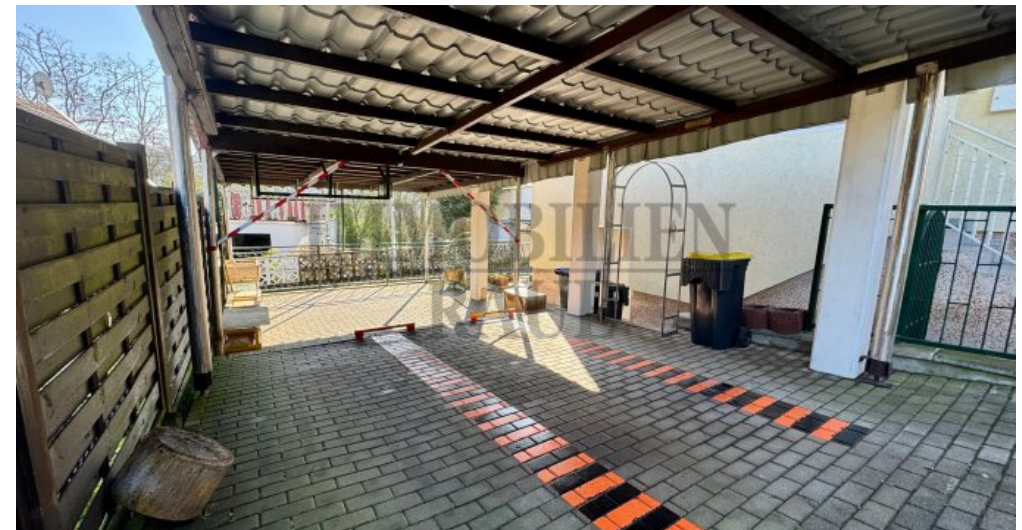
Gas-Zentralheizung



Stromzählerschrank (im KG)



Unterverteilung (im OG)



Carport



Rückansicht



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