

Freistehendes 3-FH mit Garten und Garage in Dudweiler-Süd

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	529.000 €
Carports	1
Garagen	1



Objektbeschreibung

Das sehr gepflegte Wohnhaus befindet sich in zentraler, Uni-naher Lage von Dudweiler-Süd. In der ruhigen Seitenstraße befinden sich hier 3 Wohnungen jeweils im EG, OG und DG des Gebäudes. Vor dem Eingangsbereich befindet sich ein Außenstellplatz auf dem eigenen Grundstück und links neben dem Haus bietet die tiefe Garage Platz für zwei hintereinander stehende Fahrzeuge. Die Wohnungen in EG und OG bieten den Bewohnern mit 4 Zimmern, Küche, Bad und Gäste-WC viel Raum zum Leben in sehr hellen, lichtdurchfluteten Räumen. Im Erdgeschoss steht den Mietern der ebene umlaufende Garten und eine Terrasse zur Verfügung, während die Bewohner des OG ihre Freizeit auf dem großzügigen, von Küche und Wohnzimmer betretbaren, Balkon verbringen können. Das Dachgeschoss mit seinen 4-ZKB wird aktuell als 2-er WG genutzt. Die Wohnung im EG ist an drei sehr zuverlässige Mieterinnen vermietet.

Das neu gestrichene OG steht nach dem kürzlichen Auszug der letzten Bewohner sofort zur Neuvermietung oder Eigennutzung zur Verfügung.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	308 m²
Nutzfläche	120 m²
Gesamtfläche	428 m²
Grundstücksfläche	742 m²
Anzahl Zimmer	12
Anzahl Schlafzimmer	7
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl separate WCs	2
Stellplätze	2
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1965
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	sofort
Objekt ist vermietet	Ja



Die Einheit im DG bietet in zwei praktischen Abstellräumen unter der Dachschräge zusätzlichen Stauraum.
Gerne gehen wir im Rahmen Ihrer Anfrage auf die aktuellen Details und Konditionen der Mietverträge und der aktuell erzielten Mietrenditen ein.
Bitte senden Sie uns dazu auch Ihre vollständigen Kontaktdaten.

Ausstattung

befuerung	Öl
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja



Lage

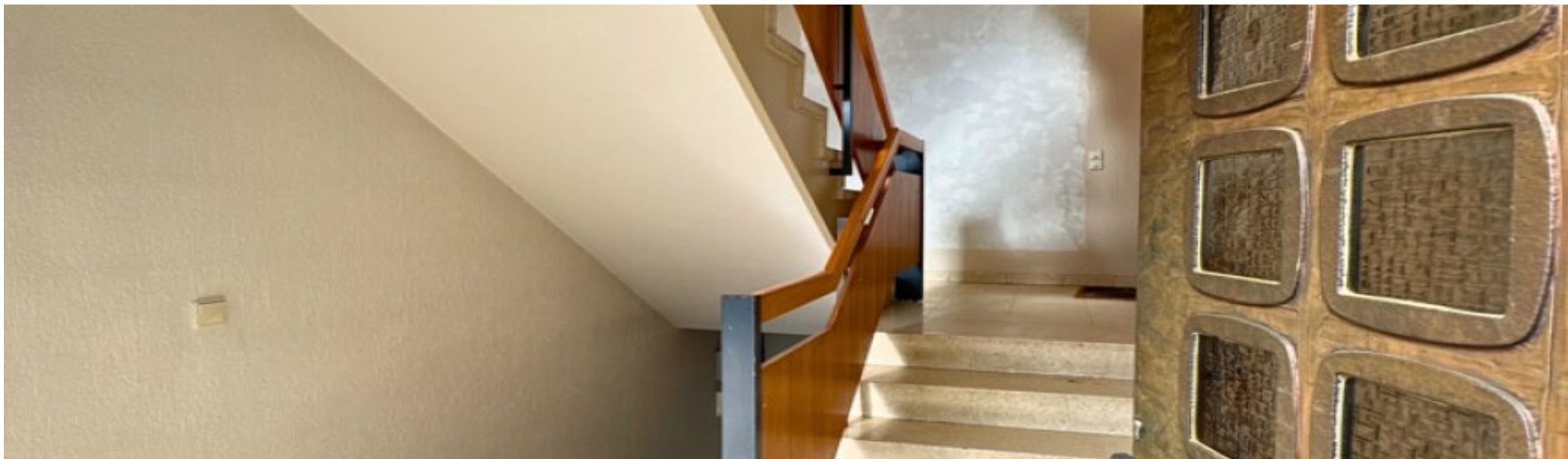
Die Immobilie befindet sich ruhiger aber zentraler Lage mit hervorragender Anbindung an die Universität des Saarlandes und die Ortsmitte von Dudweiler mit dem Dudoplatz.

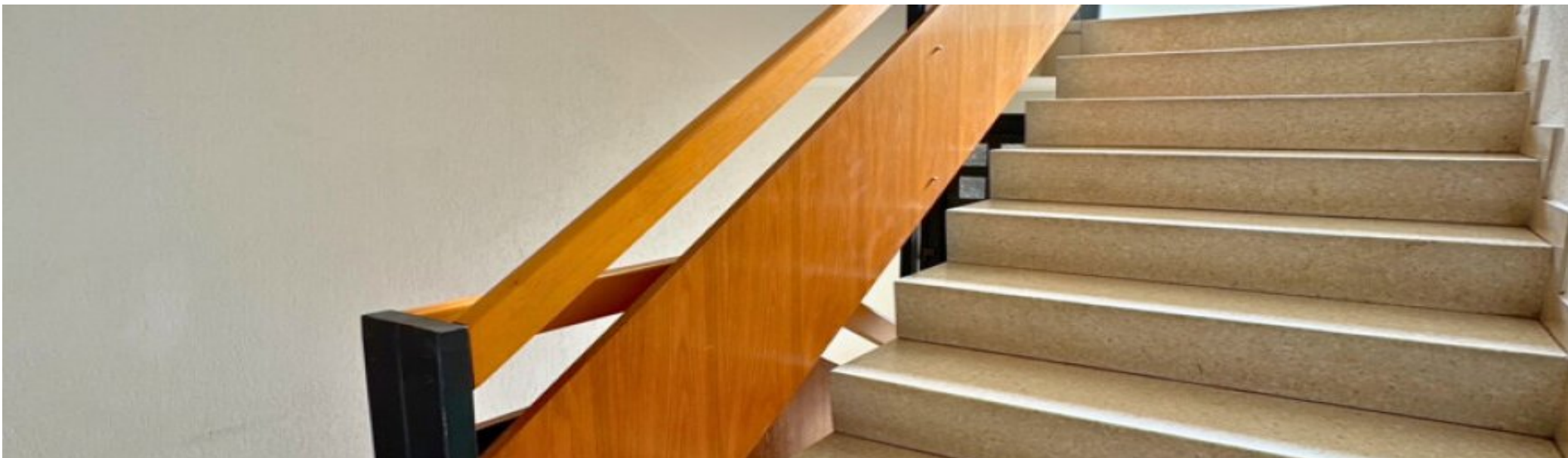
Die Landeshauptstadt Saarbrücken gehört mit Ihrer Universität, der Fachhochschule, den Sehenswürdigkeiten wie der Ludwigskirche, den Winterbergkliniken, zahlreichen kulturellen Einrichtungen und der Bahnhofstraße als der „längsten“ Einkaufsstraße des Saarlandes zu den bevorzugten Wohngebieten im Südwesten Deutschlands.

Saarbrücken zeichnet sich dabei durch seine zentrale Lage im Dreiländereck Deutschland/Frankreich/Luxemburg aus.

Mit dem Flughafen in Saarbrücken-Ensheim, dem Eurobahnhof, der Saarbahn und den zahlreichen Autobahnanschlüssen an die Bundesautobahnen A1, A620, A6 und A623 sind die Wege immer kurz und die infrastrukturelle Anbindung schnell und bequem.

Das Saarland selbst ist mit seinem Waldanteil von nahezu 1/3 das „grünste“ Bundesland. Viele Ausflugsziele sorgen dafür, dass nicht nur das bekannte Motto „gudd gess“ hier leicht umsetzbar ist, sondern auch das Freizeitleben nicht zu kurz kommt.





Ausstattung

Aufteilung des Hauses:

- WHG EG mit 4-ZKB, Terrasse und Garten auf ca. 119qm
- WHG OG mit 4-ZKB und Balkon auf ca. 119qm
- WHG DG mit 3-ZKB auf rund 70qm

Wohnfläche gesamt ca. 308qm

Nutzfläche im Untergeschoss ca. 120qm

Technische Details:

Erneuerung der Bäder:

DG 2023

EG 2012

OG 2005

Heizung Öl aus 2017, Tanks (4 x 1.500 L) aus 2013

Fassade, Balkone und Holzelemente des Eingangs neu gestrichen in 2024

Dachfenster im DG erneuert zwischen 2020-2023

Fenster im OG, auch die Balkontür in der Küche (mit Ausnahme der Balkontür im WZ) ausgetauscht in 2006

Schlafzimmerfenster im EG und Badezimmerfenster aus 2012 und 2013

Elektrik im EG erneuert, FI überall nachgerüstet. Die Hauptverteilung wurde ebenfalls erneuert

Schnelles Internet über Glasfaseranschluss möglich.



Sonstiges

Selbstverständlich stehen wir Ihnen gerne mit weiteren Objektinformationen und für Besichtigungen zur Verfügung.

Alle im Exposé genannten Objektangaben und Informationen beruhen auf Angaben des Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.
Hinweis zum Energieausweis:

Wir weisen alle Auftraggeber auf die aktuellen gesetzlichen Regelungen zur Vorlage eines Energieausweises hin. Im Einzelfalle ist der Ausweis zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposé in Bearbeitung, also noch nicht erstellt und wird später nachgereicht. Wir bitten dies zu entschuldigen.

Ergänzender Hinweis: Ein übergebener Energieausweis stellt keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Unser Haftungsausschluss bezieht sich auch auf die darin enthaltenen Daten.

Die Pflichten nach dem Geldwäschegesetz (GwG)

- Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Vertragspartner vor der Begründung einer Geschäftsbeziehung zu identifizieren sind.



Immobilienmakler haben diese Sorgfaltspflicht einzuhalten. Die Identifizierung des Kaufinteressenten durch den Immobilienmakler muss erfolgt sein, bevor die Aufnahme der Kaufvertragsverhandlungen ermöglicht wird.

- Bei der Identifizierung sind entweder Name, Geburtsdatum und –Ort, Staatsangehörigkeit, Anschrift, Personalausweisnummer und ausstellende Behörde festzuhalten oder es ist der Ausweis zu kopieren.
 - Darüber hinaus hat der Makler zu klären, ob der Kunde im eigenen wirtschaftlichen Interesse handelt oder für einen Dritten.
 - Festgehalten werden muss auch, ob es sich bei dem Vertragspartner und ggf. wirtschaftlichen Berechtigten um eine Politisch exponierte Person (PeP) handelt.
 - Als Kunde sind Sie verpflichtet, dem Immobilienmakler den Ausweis vorzulegen und die entsprechenden Auskünfte zu erteilen (§4 Abs. 6 GwG)
- Bitte helfen Sie Ihrem Immobilienmakler dabei, die gesetzlichen Pflichten nach dem Geldwäschegesetz zu erfüllen.





Garderobe OG



Gäste-WC OG



Küche OG



Esszimmer OG



Wohnzimmer OG.



Balkon mit Schiebetüren



Flur OG



Schlafzimmer 1 OG



Schlafzimmer 2 OG



Schlafzimmer 3 OG



Bad mit Fenster OG



Bad mit Wanne und Dusche Og



Treppe zur DG-Wohnung



Trockenraum UG



Waschküche UG



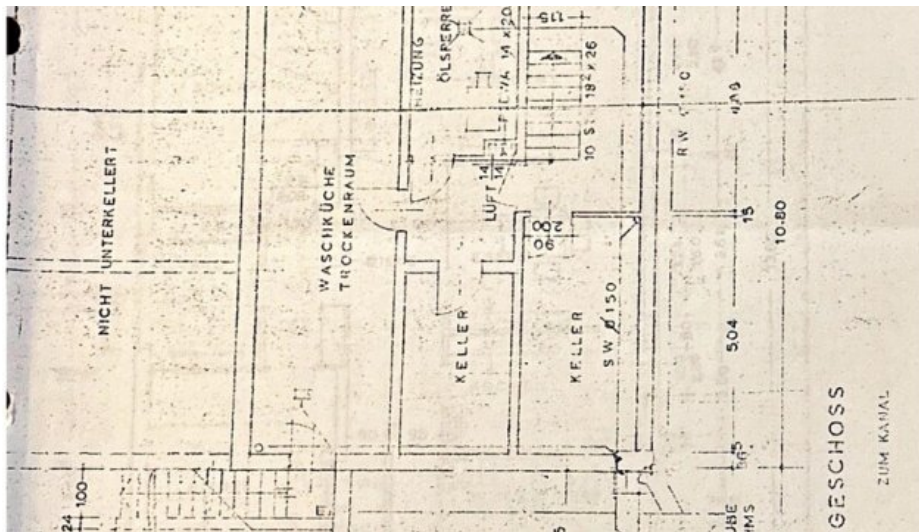
Kellerraum UG



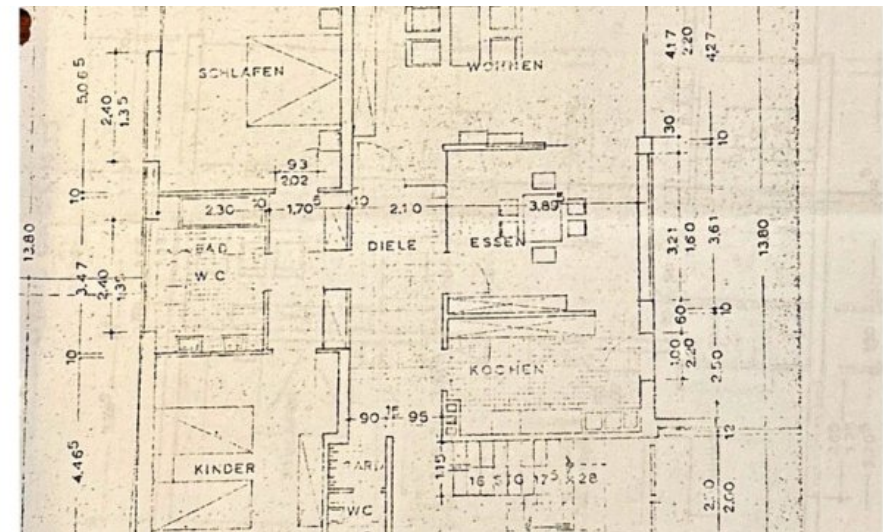
Ölheizung



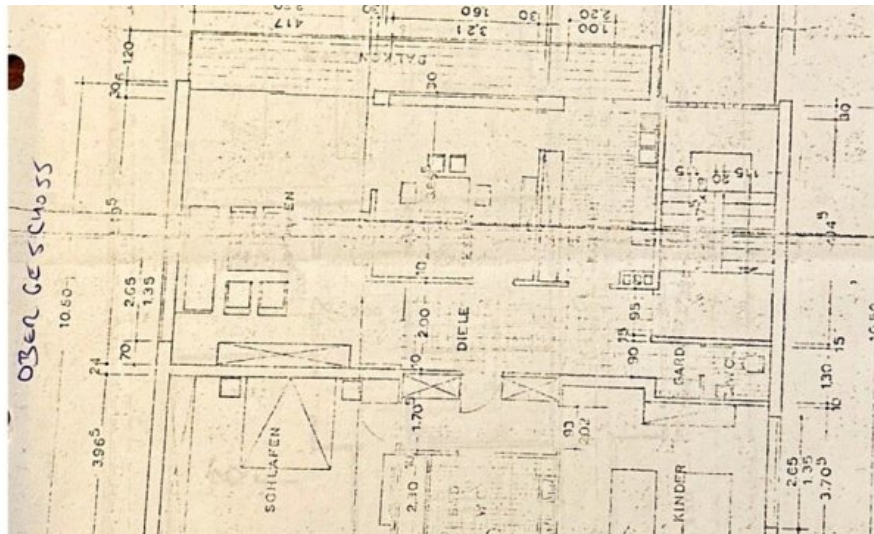
Getrennte Stromzähler



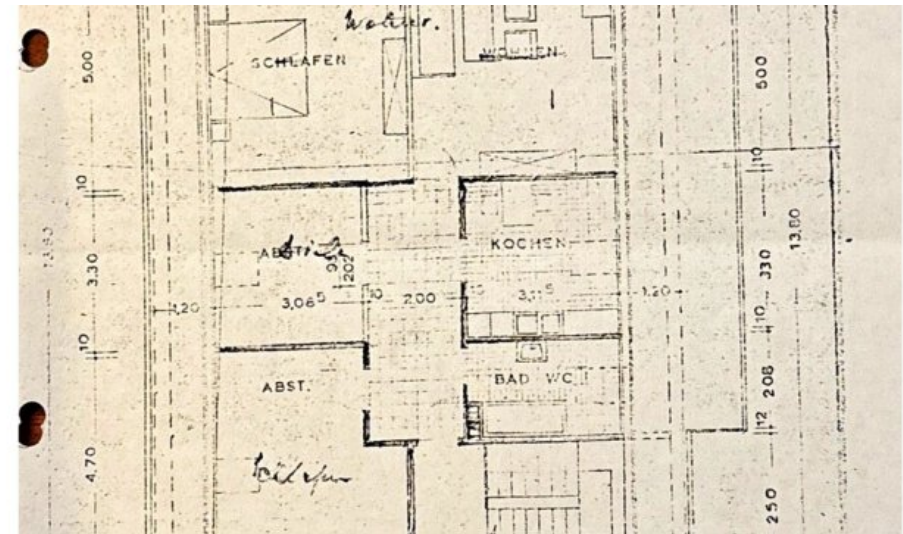
Grundriss Kellergeschoss mit Garage



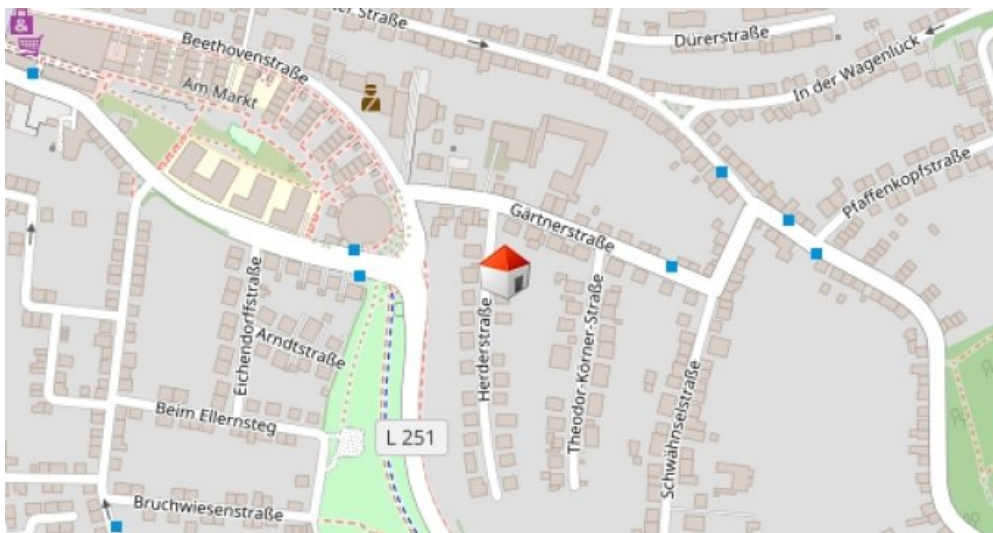
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



3-FH Dudweiler-Süd

Adresse

Herderstraße 1
66125 Saarbrücken / Dudweiler

Anbieter

Eichenlaub & Dumont Immobilien e.K.
Auf dem Kohlberg 7
66133 Saarbrücken

Zentrale
E-Mail
Webseite

0681 - 855 486
info@eichenlaub-dumont.de
<https://www.eichenlaub-dumont.de>