

## Exklusive Liegenschaft mit Galerie, Terrassen und kreativer Seele in ruhiger Bestlage von Dudweiler

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	339.000 €
Garagen	2



### Objektbeschreibung

Diese Liegenschaft richtet sich an Menschen, die Architektur bewusst wählen. Errichtet um 1975 in massiver Bauweise, mit markanten Pultdächern und klarer Formensprache, spiegelt sie die Großzügigkeit und den Gestaltungswillen ihrer Zeit wider – ein Haus mit Charakter und unverwechselbarer Präsenz.

Mit insgesamt sieben Zimmern entfaltet sich ein Raumkonzept, das Offenheit und klare Strukturen auf harmonische Weise vereint. Ursprünglich für eine Musikerin entworfen und individuell auf ihre Bedürfnisse abgestimmt, wurde das Haus mit einem feinen Gespür für Raumwirkung und Atmosphäre gestaltet. Kreativität hatte hier stets ihren festen Platz – und ist bis heute in jedem Winkel spürbar. Wohnen mit Weite

Das Erdgeschoss bildet das Herzstück der Liegenschaft. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine Großzügigkeit und die direkten Zugänge zu den Terrassen in Südostausrichtung. Innen- und Außenräume gehen hier harmonisch ineinander über und schaffen eine besondere Wohnqualität, die vor allem in den wärmeren Monaten ihren Reiz entfaltet.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	248 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.204 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	2
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1975
Zustand des Objektes	Sanierungsbedürftig
Verfügbar ab	nach Absprache



Im Obergeschoss sorgt die offene Galerie für ein besonderes Raumgefühl. Sie verbindet die Ebenen visuell miteinander und verleiht dem Haus eine lichte, einladende Atmosphäre.

Rückzug und Funktionalität

Die privaten Räume verteilen sich über Ober- und Dachgeschoss: Schlafzimmer, Büro sowie zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – für Familie, Gäste oder konzentriertes Arbeiten. Zwei Badezimmer und ein Gäste-WC gewährleisten Komfort auf allen Ebenen.

Im Untergeschoss stehen neben dem Heizungsraum eine Waschküche und großzügige Lagerräume zur Verfügung. Die Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus rundet das Angebot ab.

Modernisierungszustand

Beim Bau der Liegenschaft wurde auf hochwertige Materialien und eine qualitätsvolle Ausführung Wert gelegt. Heute besteht jedoch ein umfassender Sanierungsbedarf. Aufgrund der besonderen architektonischen Bauweise und Konstruktion ist bei zukünftigen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen mit überdurchschnittlich hohen Kosten zu rechnen.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Gehoben
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Teppich
befueuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja



## Lage

Die Liegenschaft befindet sich in einer sehr ruhigen und gefragten Wohnlage im Stadtteil Dudweiler der Landeshauptstadt Saarbrücken. Die Umgebung ist geprägt von gewachsener Nachbarschaft und hoher Lebensqualität. Privatsphäre ist hier ebenso selbstverständlich wie eine gute Erreichbarkeit. Der Dudweiler Marktplatz ist in weniger als einem Kilometer erreichbar und bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie weitere Dienstleistungsangebote. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch eine nahegelegene Bushaltestelle gewährleistet.

Entfernungen mit dem PKW:

- KITA – ca. 0,9 km
- Bahnhof Dudweiler – ca. 0,9 km
- Dudweiler Innenstadt – ca. 1,0 km
- Gemeinschaftsschule – ca. 1,0 km
- Caritas Klinikum – ca. 1,6 km
- Grundschule – ca. 3,3 km
- Universität des Saarlandes – ca. 4,3 km
- Gymnasium – ca. 4,8 km
- Saarbrücken (St.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	11.03.2036
Endenergiebedarf	238.5
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	12.03.2026
Energieeffizienzklasse	G
Primärenergieträger	Gas



7,5 km

- Sold Immobilien (St. Ingbert-Mitte) – ca. 7,6 km
- Flughafen Saarbrücken – ca. 12,9 km

Dudweiler liegt nur 8 Kilometer nordöstlich vom Stadtzentrum der Landeshauptstadt Saarbrücken entfernt. Die verkehrsgünstige Lage ist ein großer Vorteil dieses Stadtteils. Die Autobahn A623 verläuft in unmittelbarer Nähe und bietet eine gute Anbindung an das regionale Straßennetz.

Die Nähe zur Universität des Saarlandes bietet sowohl Studenten als auch Mitarbeitern ideale Voraussetzungen - mit kurzer Fahrzeit und sehr guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Für Familien bietet Dudweiler eine gute Auswahl an Schulen, Kindergärten und Spielplätzen. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls gewährleistet, da es mehrere Arztpraxen und ein Krankenhaus in der Nähe gibt..



## Ausstattung

- + Gebäude:
- Baujahr ca. 1975
- Bauweise: Massivhaus
- Dach: Pultdächer, Holzkonstruktion
- Außenfassade: verputzt und gestrichen
- Fenster: Holz, isolierverglast (1975)
- Heizung: Gaszentralheizung (2000), Reflex; Typ: AC 150/1\_B W
- Böden: Fliesen, Holzdielen, Teppich
- + Zimmer: 7
- + Grundriss:
- UG: Heizungsraum, Waschküche, Lagerräume
- EG: Diele, Wohnzimmer, Essbereich, Küche, Abstellraum, Gäste-WC, Musikzimmer, Terrassen
- OG: Galerie, Schlafzimmer, Büro, Badezimmer
- DG: 2 Schlafzimmer, Badezimmer
- + Sanitär:
- EG: Gäste-WC
- OG: Bad mit Wanne, Waschbecken, WC
- DG: Bad mit Dusche, Waschbecken, WC
- + Parken:
- Doppelgarage mit Zugang zum Haus.



## Sonstiges

### Bonitätsnachweis:

Auf Wunsch der Verkäufer findet eine Besichtigung ausschließlich mit Interessenten statt, die ihre Bonität nachgewiesen haben (z.B. mit einem Finanzierungszertifikat).

### Käuferprovision:

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

### Hinweis zum Widerrufsrecht für Verbraucher:

Nach § 355 BGB hat der Verbraucher (gilt nicht für Unternehmer) ein 14-tägiges Widerrufsrecht gegenüber dem Unternehmer/Makler. Mit der Novellierung des Verbraucherrechts im Juni 2014 sind auch Maklerunternehmen verpflichtet, Kunden über ihre gesetzlichen Widerrufsrechte zu informieren. Zeitgleich mit Ihrer Anfrage via Email, Telefon, SMS oder Brief erhalten Sie von uns eine notwendige gesetzesgemäße Widerrufsbelehrung mit den entsprechenden Belehrungen.



Eine eigene Berechnung der Wohnfläche durch den Makler hat nicht stattgefunden. Die im Exposé angegebenen Wohn- und Nutzflächen sowie die dargestellten Grundrisse wurden nicht gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV) eigenständig ermittelt. Sie basieren auf der digitalen 3D-Scan-Technologie der Giraffe360 Limited und stellen keine verbindliche Wohnflächenberechnung oder Architektenleistung dar. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Maßhaltigkeit der Flächenangaben wird keine Gewähr übernommen. Dies gilt ebenso für die Angaben zum Energieausweis und zu den energetischen Eigenschaften, die ebenfalls auf den Daten des Eigentümers basieren und nicht eigenständig geprüft wurden. Angaben zu Heizungsanlagen, Technik oder sonstiger Ausstattung wurden ebenfalls nicht geprüft. Fotos, Videos, virtuelle Rundgänge, 3D-Darstellungen und Grundrisse dienen nur der Illustration, sind nicht maßstabgetreu und ersetzen keine persönliche Vor-Ort-Besichtigung oder Prüfung. Das Exposé sowie die darin gemachten Angaben in Wort, Bild und Zahlen stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar.



Es hat keine Einsicht in die Bauakte stattgefunden. Kaufinteressenten sind verpflichtet, das Objekt selbst zu besichtigen und alle relevanten Unterlagen eigenständig zu prüfen. Es wird keine Gewähr für die baurechtliche Zulässigkeit der Nutzung oder für vorhandene Genehmigungen übernommen. Kaufinteressenten müssen die Bebauungspläne und das Baurecht selbst prüfen. Bekannt gewordene Fehler werden umgehend korrigiert. Der Makler übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten..



Büro



Büro



Treppenhaus



Diele



Flur



Büro



Schlafzimmer



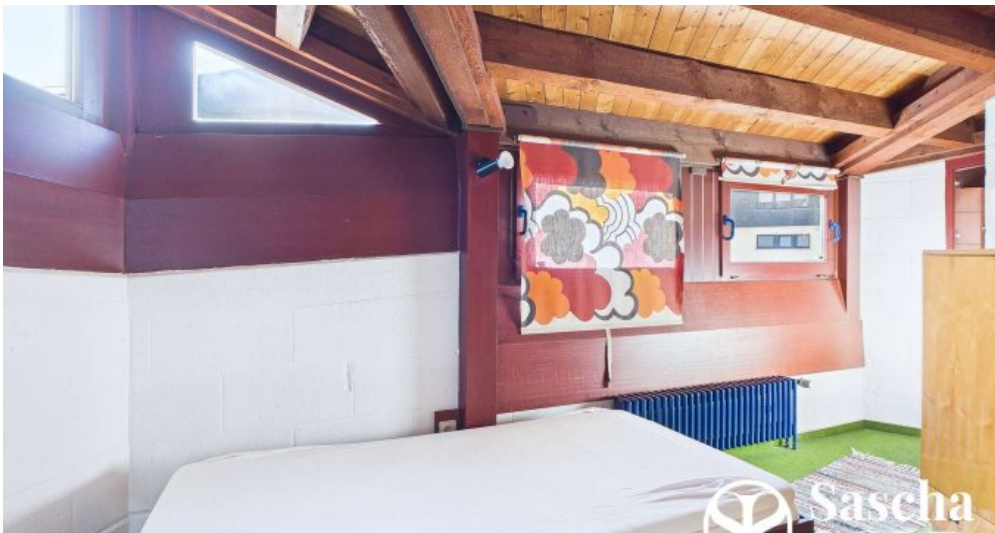
Badezimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



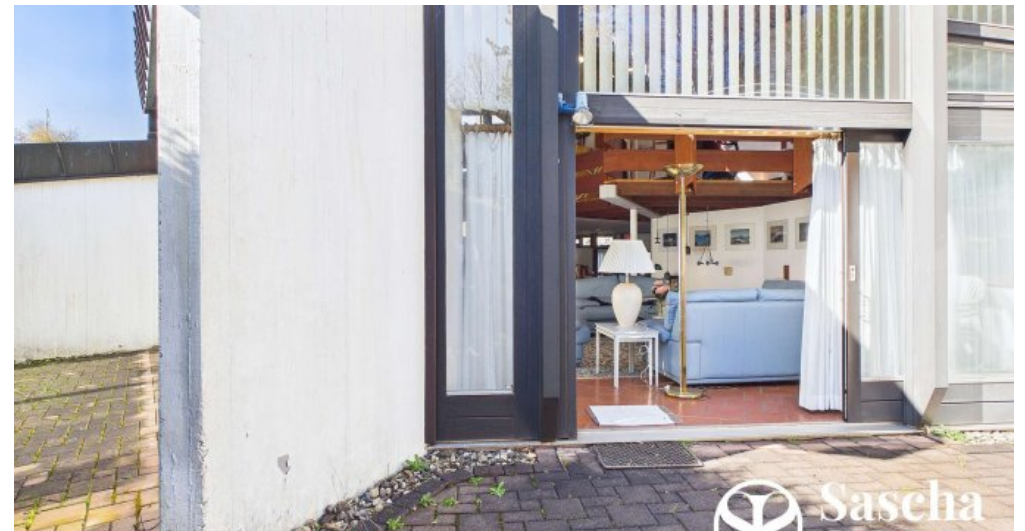
Untergeschoss



Doppelgarage



Wohnbereich



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Terrasse und Garten



Garten



Teichanlage



Außenansicht

**Traumimmobilie gefunden?**

- Anfrage senden
- Posteingang/Spam-Ordner prüfen
- Exposé, virtueller Rundgang & Adresse erhalten

The image shows a smartphone on the left displaying the Sascha SOLD Immobilien app interface with a house photo and the text 'Interesse geweckt? Anfrage gesendet?'. An arrow points to a laptop on the right displaying an email notification from Sascha SOLD Immobilien with the text 'Spam-Ordner prüfen! Exposé, virtueller Rundgang & Adresse erhalten'.

1\_Anfrage\_Info

**Sascha  
SOLD  
Immobilien**

Was ist Ihre Liegenschaft im Saarland wert?  
[www.sold.de/Wertermittlung.htm](http://www.sold.de/Wertermittlung.htm)  
oder QR-Code scannen:

**Kostenlose  
Wertermittlung  
schnell & unverbindlich!**

A portrait of a man in a dark suit and tie, smiling, positioned on the right side of the advertisement.

Außenansicht

## Anbieter

Sold Immobilien  
Poststraße 43  
66386 St. Ingbert

Zentrale  
Webseite

068949122060  
[www.sold.de](http://www.sold.de)