

## Gepflegter Bungalow mit Grundofen, sonniger Terrasse, Garten und Garage in Dudweiler-Süd

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	350.000 €
Garagen	1



### Objektbeschreibung

Bei der angebotenen Liegenschaft handelt es sich um einen gepflegten Bungalow mit teilweiser Unterkellerung sowie einem Split-Level, das über wenige Stufen zu weiteren Wohnräumen führt. Die Immobilie überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung und die ruhige, gefragte Lage in Dudweiler-Süd. Beim Betreten der Liegenschaft gelangt man in einen Windfang mit Fußbodenheizung, die in den Heizkreislauf integriert ist. Von hier aus führt ein Flur zu den weiteren Bereichen des Hauses. Auf der rechten Seite befindet sich die moderne Einbauküche aus dem Jahr 2020, die im Zuge einer Renovierung erneuert wurde, mit allen gängigen Elektrogeräten ausgestattet ist und bereits im Kaufpreis enthalten ist.

Im weiteren Verlauf öffnet sich das helle Wohn- und Esszimmer mit schönem Blick in den gepflegten Garten. Von hier aus besteht direkter Zugang zur sonnigen, südlich ausgerichteten Terrasse und in die Gartenanlage. Das Wohnzimmer bildet das Herzstück der Liegenschaft.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	130 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	528 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1980
Zustand des Objektes	Gepflegt
Letzte Modernisierungen	2022
Verfügbar ab	nach Absprache



### Ergänzend

steht ein Außenkamin zur Verfügung, der im Terrassenbereich genutzt werden kann, beispielsweise als Pizza- oder Flammkuchenofen.

Am linken Flurende gelangt man über eine kleine Treppe zu drei Zimmern sowie dem Tageslichtbad. Dieses wurde 2012 modernisiert und ist mit einer großzügigen Walk-in-Dusche mit Regenbrause, einem Doppelwaschbecken und WC ausgestattet. Zwei der Zimmer werden aktuell als Schlafzimmer genutzt, das dritte als weiteres Wohnzimmer. Die Räume lassen sich flexibel nutzen, beispielsweise als Kinderzimmer oder Homeoffice.

Im Untergeschoss befinden sich zwei vielseitig nutzbare Räume sowie eine Waschküche, in der auch die Heizungsanlage untergebracht ist. Zudem bietet diese Etage ausreichend Platz für Lagerregale sowie Kühl- und Gefriergeräte und sorgt so für praktischen Stauraum.

Zu den Außenanlagen gehören eine Einzelgarage mit elektrischem Tor und direktem Grundstückszugang, ein Gewächshaus, diverse Unterstellmöglichkeiten für Gartengeräte und Fahrräder sowie die gepflegte Gartenanlage mit Terrasse und Markise.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Gehoben
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Parkett, Marmor
Kamin	Ja
befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja



## Lage

Die hier angebotene Liegenschaft befindet sich in Dudweiler-Süd, einem beliebten Wohngebiet im Stadtteil Dudweiler, der zu Saarbrücken gehört. In der Umgebung gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und weitere Dienstleistungsbetriebe. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahegelegene Bushaltestelle „Blumenstraße“ gegeben.

Entfernungen zu Fuß:

- Bushaltestelle „Blumenstraße“ – ca. 0,3 km
- Bäckerei, Sparkasse, Gaststätte u.v.m. – ca. 0,6 km
- Dudweiler Marktplatz – ca. 0,9 km
- Gemeinschaftsschule – ca. 1,1 km
- KITA – ca. 1,7 km

Entfernungen mit dem PKW:

- Bahnhof Dudweiler – ca. 1,8 km
- Caritas Klinikum – ca. 2,0 km
- Universität des Saarlandes – ca. 2,3 km
- Gymnasium – ca. 7,5 km
- Flughafen Saarbrücken – ca. 12,4 km

Dudweiler liegt nur 8 Kilometer nordöstlich vom Stadtzentrum der Landeshauptstadt Saarbrücken entfernt.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	07.04.2036
Endenergiebedarf	264.2
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	08.04.2026
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	Gas



Die Autobahn A623 verläuft in unmittelbarer Nähe und bietet eine gute Anbindung an das regionale Straßennetz.  
Die Nähe zur Universität des Saarlandes ist ein bedeutender Vorteil für Studenten, die von einer kurzen Fahrzeit und der sehr guten Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln zur Universität profitieren.  
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. 1980
    - Bauweise: Massivhaus
    - Zimmer: 4
    - Wohnfläche: ca. 130 m<sup>2</sup> (inkl. zu 50% angerechneter Terrassenfläche)
    - Dach: Flachdach (1980)
    - Außenfassade: verputzt und gestrichen, teilweise Holzfassade
    - Fenster: Kunststoff, isolierverglast (2021 und 2017)
    - Heizung: Gas, Vaillant, ecoCompact VSC 206/4-5 (2022)
    - Grundofen: Biofire Sonderkachelofen (2009)
    - zusätzlicher Außenkamin
    - Böden: Marmor, Mosaikparkett, Fliesen
    - Einbauküche (2020)
  - + Grundriss:
    - EG: Windfang, Küche, Wohn- und Esszimmer, Terrasse, Garten, Bad, 3 Zimmer
    - UG: Diele, 2 Nutzräume, Waschküche
  - + Sanitär:
    - Tageslichtbad mit großzügiger Walk-in-Dusche, Doppelwaschbecken und WC (2012)
  - + Außenanlagen:
    - Einzelgarage mit elektrischem Tor und direktem Zugang zum Grundstück
    - Südlich ausgerichtete Terrasse mit Markise und gepflegter Gartenanlage
- Immobilienportal-saarland.de

- Praktische Unterstellmöglichkeiten für Gartengeräte und Fahrräder
- Gewächshaus.



## Sonstiges

Auf Wunsch der Verkäufer findet eine Besichtigung ausschließlich mit Interessenten statt, die ihre Bonität nachgewiesen haben (z.B. mit einem Finanzierungszertifikat). 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, Fax, SMS oder Brief erhalten Sie von uns eine notwendige gesetzsgemäße Widerrufsbelehrung mit den entsprechenden Belehrungen.

Alle Informationen basieren auf Angaben Dritter (Eigentümer, Behörden, etc).



Der Makler hat keine eigene Berechnung der Wohnfläche durchgeführt. Eine Einsicht in die Bauakte zur Überprüfung des Baujahres hat nicht stattgefunden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vorliegenden Angaben übernimmt der Makler keine Haftung. Das Exposé zu diesem Angebot sowie die darin gemachten Angaben in Wort, Bild und Werten stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte. Der Makler übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten..



Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer



Einrichtungsbeispiel



Küche



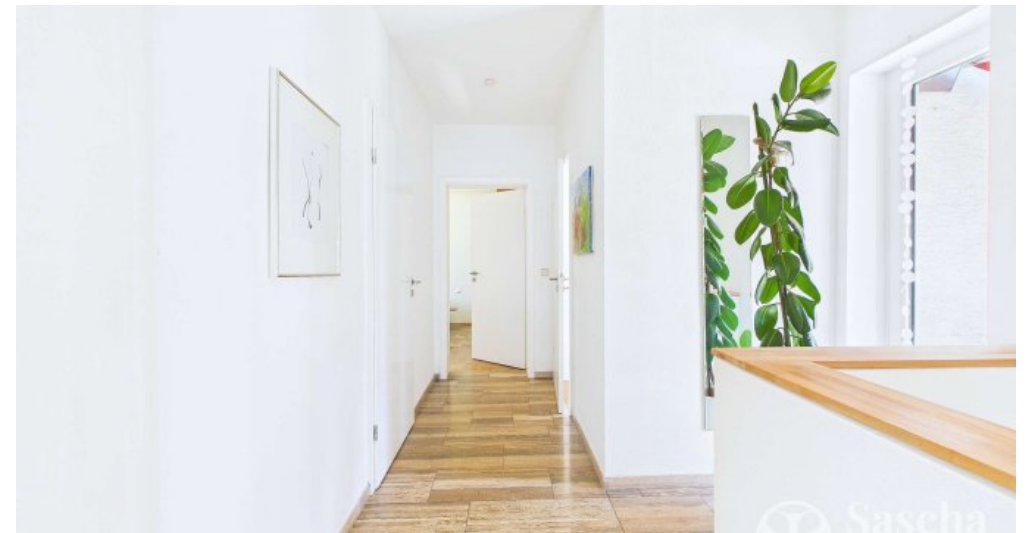
Küche



Badezimmer



Badezimmer



Flur



Wohnzimmer



Einrichtungsbeispiel



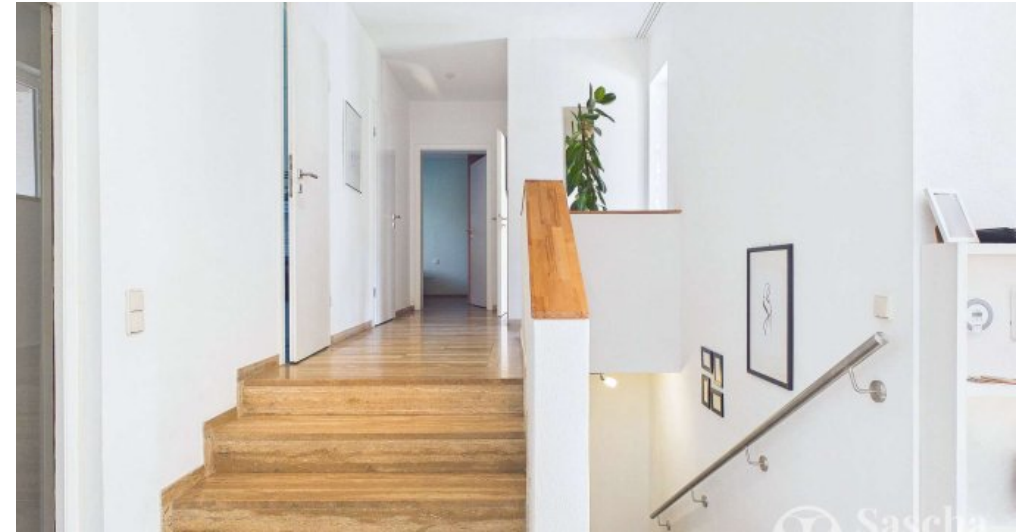
Einrichtungsbeispiel



Einrichtungsbeispiel



Einrichtungsbeispiel



Flur



Untergeschoss



Einrichtungsbeispiel



Untergeschoss



Einrichtungsbeispiel



Untergeschoss



Außenanlagen



Außenanlagen



Drohnenaufnahme

## Anbieter

Sold Immobilien  
Poststraße 43  
66386 St. Ingbert

Zentrale  
Webseite

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