

## SELTENHEIT IN HERRENSOHR - EIGENTUMSWOHNUNG MIT TERRASSE, GARTENANTEIL UND GARAGE - SOFORT FREI

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % inkl. 19 % MwSt.
Kaufpreis	209.000 €
Hausgeld	276 €
Tiefgaragen	1



### Objektbeschreibung

Die Wohnung im Erdgeschoss überzeugt durch eine durchdachte, großzügige Raumaufteilung. Über die zentrale Diele erreichen Sie den offen gestalteten Wohn- und Essbereich mit integriertem, lichtdurchflutetem Erker. Die moderne Küche (nicht im KP enthalten, kann übernommen werden) ist separat gehalten und bietet ausreichend Arbeits- und Stauraum. Das geräumige Schlafzimmer bietet angenehme Rückzugsmöglichkeiten und ausreichend Platz für einen großen Kleiderschrank. Das hochwertig modernisierte Tageslichtbad ist mit einer großzügigen, bodengleichen Dusche sowie zwei Waschbecken ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC. Ein Büro/Kinderzimmer ist ebenfalls vorhanden. Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang vom Büro/Kinderzimmer zur überdachten Terrasse mit angrenzendem eignen Gartenanteil, der viel Potenzial für gemütliche Stunden im Freien bietet. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet zusätzlichen Stauraum und eignet sich ideal zur Unterbringung von Staubsauger, Vorräten, Bügelbrett und weiteren Haushaltsutensilien.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	104 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Verfügbar ab	sofort frei



Ein gemauertes Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung. Die Waschmaschine und Trockner kann in der Waschküche installiert werden.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen
heizungsart	Zentralheizung
befuerung	Gas
Stellplatzart	Tiefgarage
Gartennutzung	Ja
Abstellraum	Ja



## Lage

Die Immobilie befindet sich im EG eines 3 Familienhauses in einem beliebten und gewachsenen Wohngebiet im Saarbrücker Stadtteil Herrensohr. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft, viel Grün sowie eine familienfreundliche Wohnatmosphäre aus. Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich praktisch vor der Haustür. Spazier- und Radwege sowie nahegelegene Waldflächen laden zu entspannten Stunden im Freien ein. Durch die gute Anbindung an die Saarbrücker Innenstadt sowie die Autobahnen A623 und A6 eignet sich der Standort ideal für Berufspendler. Öffentliche Verkehrsmittel sorgen zusätzlich für eine unkomplizierte Verbindung in die umliegenden Stadtteile und nach Saarbrücken-Zentrum. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und naturnahem Umfeld macht Herrensohr zu einem äußerst gefragten Wohnstandort.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	11.08.2032
Endenergiebedarf	150.85
Ausstelldatum	12.08.2022
Energieeffizienzklasse	E
Primärenergieträger	Gas



250 m - ca. 4 Min.  
 Bushaltestelle "Herrensohr Weg" ca. 250 m - ca. 4 Min.  
 Bahnhof Dudweiler ca. 500 m - ca. 6 Min.  
 Einkaufsmöglichkeit (LIDL) ca. 550 m - ca. 7 Min.  
 Kita Herrensohr ca. 650 m - ca. 9 Min.  
 Gemeinschaftsschule ca. 800 m - ca. 10 Min.  
 Grundschule (Freiwillige Ganztagsgrundschule) ca. 950 m - ca. 13 Min.  
 Dudweiler Dudoplatz ca. 1 km - ca. 14 Min.  
 Entfernung mit dem PKW:  
 Autobahn A623 ca. 2,0 km - ca. 4 Min.  
 Universität des Saarlandes ca. 3,9 km - ca. 8 Min.  
 Saarbrücken ca. 6,4 km - ca. 14 Min..



## Ausstattung

### WOHNGELD/NEBENKOSTEN:

Das Wohngeld für diese Wohnung an die Hausverwaltung beträgt (laut Wirtschaftsplan 2025) 276 Euro/Monat.  
Das Wohngeld für den PKW Stellplatz an die Hausverwaltung beträgt (laut Wirtschaftsplan 2025) 3 Euro/Monat.

Die 276 Euro/Monat lassen sich wie folgt verteilen:

- auf Mieter umlegbare Kosten: 126 Euro/Monat (+ Grundsteuer B 26,25 Euro/Monat)
- auf Mieter nicht umlegbare Kosten: 150 Euro/Monat

Grundsteuer B: ca. 315 Euro/Jahr

Heizung (ca. 80 Euro/Monat), Strom (ca. 60 Euro/Monat), Wasser (ca. 45 Euro/Monat), Telefon/Internet sowie Kabel-TV werden direkt mit dem Versorger bzw. Anbieter abgerechnet.

Größere Renovierungs-/ Sanierungsmaßnahmen am Objekt sind nicht geplant.

ME-Anteil ETW: 178,494/1.000stel am Objekt.

ME-Anteil TG: 3/1.000stel am Objekt.



## Sonstiges



Wintergarten



Küche



Schlafzimmer



Büro/Kinderzimmer



überdachte Terrasse + Garten



Rückansicht



eigener Garten



Badezimmer



sep. WC



Sicherungskasten



Treppenhaus



Waschküche



sep. Wasseruhren



Wärmemengenzähler



Zählerschrank



Garage



Ansprechpartner Ralph Raue



Miglied im IVD

## Anbieter

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

Zentrale

06897-2010

Fax

06897-3285

E-Mail

[ralphraue@immobilien-raue.de](mailto:ralphraue@immobilien-raue.de)

Webseite

[www.immobilien-raue.de](http://www.immobilien-raue.de)