Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Bezugsfrei ab Januar 2027 - 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon - Saarbrücken - Heidenkopferdell

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	229.000 €
Hausgeld	375 €
Freiplätze	1



Objektbeschreibung

Diese helle und attraktiv geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Gartengeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit lediglich sieben Wohneinheiten in ruhiger Wohnlage, umgeben von viel Grün. Dank der Hanglage verfügt die Wohnung über helle, gut belichtete Räume mit Fenstern in allen Wohnbereichen. Der großzügige Balkon bietet einen schönen Blick ins Grüne. Die naturnahe Umgebung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und bietet gleichzeitig eine gute Anbindung an die Infrastruktur des täglichen Bedarfs.
Die Wohnung wurde im Jahr 2023 hochwertig und zeitgemäß modernisiert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Freundliche, lichtdurchflutete Räume und eine moderne Ausstattung schaffen ein attraktives Wohnambiente. Die hochwertige Einbauküche befindet sich im Eigentum des Vermieters und ist bereits Bestandteil der Ausstattung. Das geschmackvoll gestaltete Badezimmer verfügt über eine großzügige Walk-in-Dusche und unterstreicht den modernen Charakter der Wohnung.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	73 m²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Verfügbar ab	01.01.2027
Objekt ist vermietet	Ja



Die kleine Eigentümergemeinschaft mit nur sieben Parteien steht für ein ruhiges und angenehmes Wohnumfeld.
Aktuell ist die Wohnung zu einer monatlichen Kaltmiete von 950 € vermietet. Der derzeitige Mieter hat das Mietverhältnis bereits gekündigt, da er sich wohnlich vergrößern möchte. Die Wohnung wird daher zum 01.01.2027 bezugsfrei. Damit eignet sich die Immobilie sowohl für Kapitalanleger als auch für Käufer, die eine Eigennutzung planen.
Zur Wohnung gehören ein Duplex-Stellplatz in der Garage sowie ein 1/2 Außenstellplatz. Zwischen dem Verkäufer und der Eigentümerin der anderen Stellplatzhälfte besteht seit vielen Jahren eine mündliche Nutzungsvereinbarung. Demnach nutzt der Verkäufer den Außenstellplatz, während die Nachbarin im Gegenzug den Stellplatz vor der Duplexgarage verwenden darf. Diese Regelung hat sich über viele Jahre bewährt, ist jedoch nicht grundbuchrechtlich abgesichert.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Kunststoff
heizungsart	Fernheizung
befeuerung	Fernwärme
Stellplatzart	Freiplatz

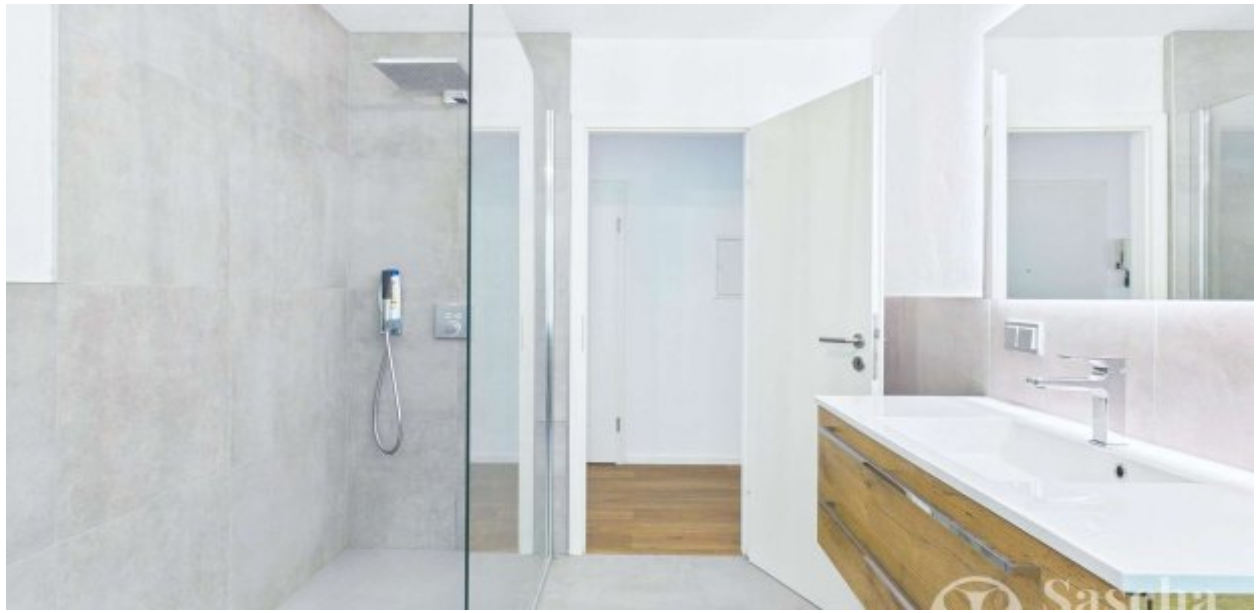


Lage

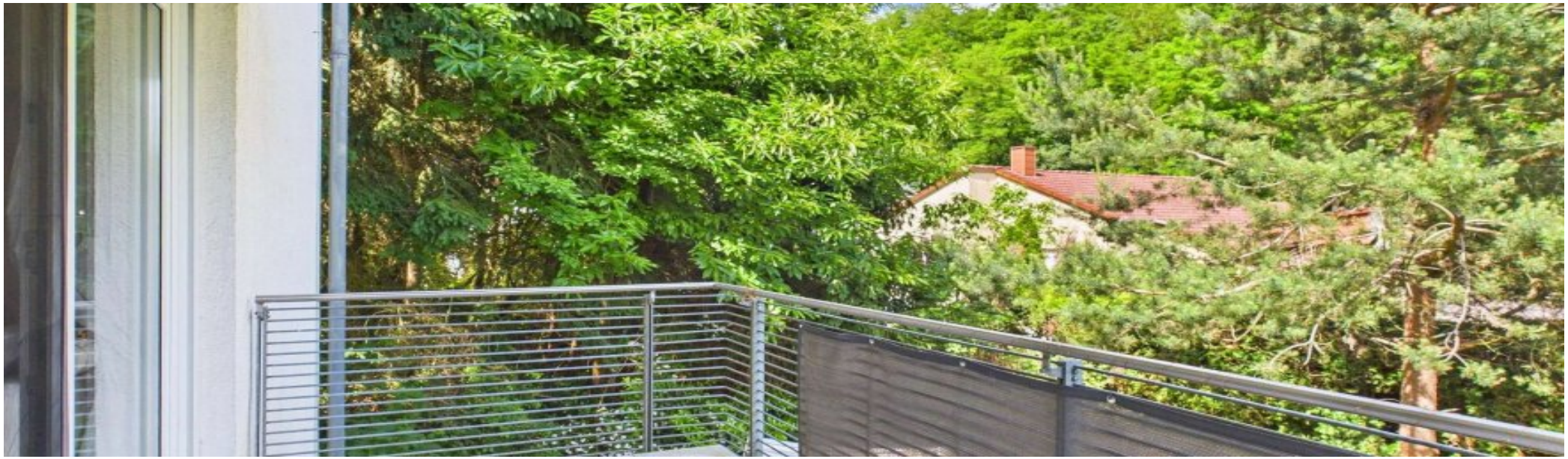
Die Liegenschaft befindet sich in Saarbrücken im beliebten Wohngebiet Heidenkopferdell. Die Wohnlage zeichnet sich durch ihre ruhige, grüne Umgebung und die zugleich gute Anbindung an die Saarbrücker Innenstadt aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die nahegelegenen Autobahnen unterstreichen die Attraktivität des Standorts. Darüber hinaus bieten die umliegenden Grün- und Naherholungsflächen einen hohen Freizeit- und Erholungswert.
Entfernungen zu wichtigen Punkten des täglichen Lebens:
- Waldgebiet – ca. 0,2 km
- Bushaltestelle – ca. 0,6 km
- Restaurant – ca. 1,1 km
- Zoo Saarbrücken – ca. 1,3 km
- Fitnessstudio – ca. 1,3 km
- Freibad – ca. 1,5 km
- Bahnhof – ca. 1,5 km
- Einkaufszentrum – ca. 1,7 km
- Am Staden – ca.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	07.11.2028
Energieverbrauchskennwert	98kWh/m²a
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	08.11.2018
Energieeffizenzklasse	C
Primärenergieträger	Fernwärme

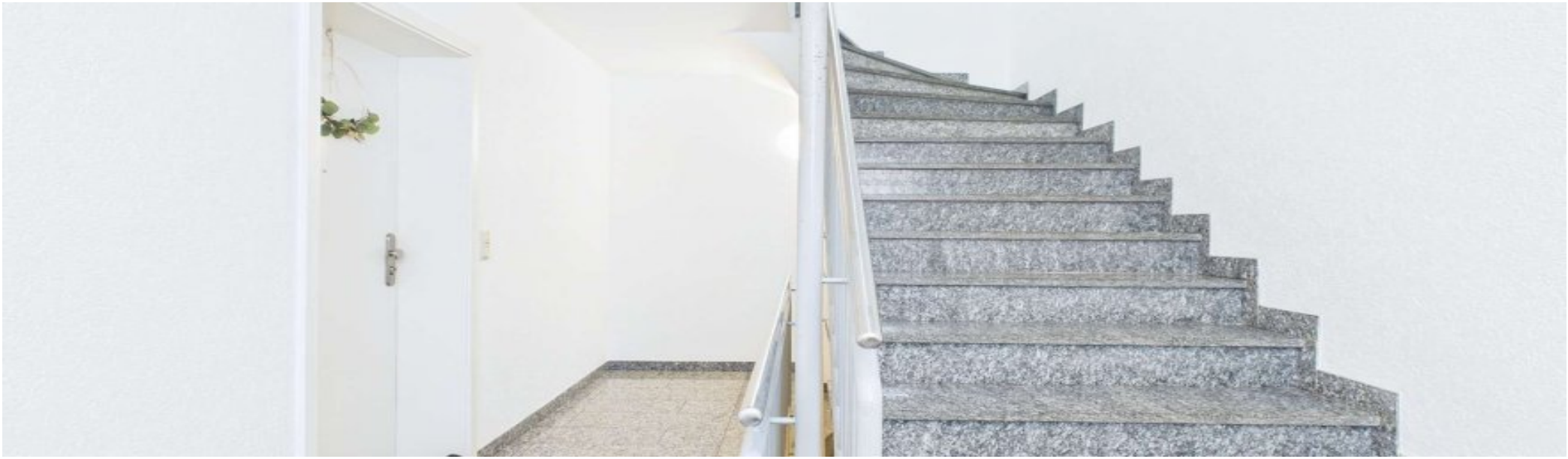


Johanner Markt – ca. 3,9 km
Verkehrsanbindung:
- Autobahn A620 – ca. 2,8 km
- Hauptbahnhof Saarbrücken - ca. 4,5 km
- Flughafen Saarbrücken – ca. 11,7 km
Umliegende Einrichtungen:
- Saarländischer Rundfunk – ca. 3,1 km
- Klinikum Saarbrücken – ca. 5,1 km
- Universität des Saarlandes – ca. 5,6 km
- CISPA Helmholtz-Zentrum – ca. 7,4 km.



Ausstattung

Gebäude:
• Massivbauweise
• Wohneinheiten: 7
• Heizung: Fernwärme (1993)
• Keller mit Waschküche, Trockenraum und Fahrradraum
Ausstattung der Wohnung:
• Fußböden: Vinylboden, Bad gefliest
• Wände: Tapete, Anstrich, Bad gefliest
• Fenster: Kunststoff, isolierverglast (1993), manuelle Rollläden
• Innentüren: Holz
• großzügiger Kellerraum
• Stellplatz direkt vor dem Haus
Laufende Kosten der Wohnung:
• Hausgeld 2026: 375€/Monat
• davon auf den Mieter umlegbare Kosten: 265€/Monat
• davon nicht auf den Mieter umlegbare Kosten: 110€/Monat
• Instandhaltungsrücklage Stand 31.12.24: 38.402 €
• Grundsteuer: 65€/Quartal.



Sonstiges

Bonitätsnachweis:
Auf Wunsch des Verkäufers erfolgen Besichtigungen ausschließlich mit Interessenten, die ihre Bonität nachgewiesen haben, beispielsweise durch ein Finanzierungszertifikat oder einen Eigenkapitalnachweis.
Käuferprovision:
Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis und ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig. Mit dem Verkäufer wurde ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.
Haftungsausschluss:
Sämtliche Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Sofern nicht ausdrücklich anders angegeben, wurden diese vom Makler nicht eigenständig auf Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität überprüft.
Eine eigene Berechnung der Wohn- oder Nutzflächen durch den Makler hat nicht stattgefunden. Die angegebenen Flächen sowie die dargestellten Grundrisse beruhen auf der digitalen 3D-Scan-Technologie der Giraffe360 Limited und stellen keine Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) dar.



Angaben zum Energieausweis, zu Heizungsanlagen sowie zur technischen Gebäudeausstattung beruhen auf den Angaben des Eigentümers oder den vorliegenden Unterlagen und wurden vom Makler nicht technisch oder sachverständig überprüft.
Fotos, Videos, virtuelle Rundgänge, 3D-Darstellungen und Grundrisse dienen ausschließlich der Veranschaulichung und ersetzen keine persönliche Besichtigung. Das Exposé dient ausschließlich der Vorinformation und begründet keine Beschaffenheitsvereinbarung.
Sofern in diesem Exposé virtuell möblierte oder mittels KI erstellte bzw. bearbeitete Visualisierungen verwendet werden, dienen diese ausschließlich der Darstellung möglicher Einrichtungs- oder Gestaltungskonzepte und geben nicht den tatsächlichen Zustand oder die tatsächliche Ausstattung der Immobilie wieder. Soweit Modernisierungs-, Renovierungs- oder Umbauvarianten dargestellt werden, handelt es sich ausschließlich um unverbindliche Visualisierungen. Eine Prüfung der technischen, statischen oder baurechtlichen Umsetzbarkeit wurde durch den Makler nicht vorgenommen.



Ebenso wurde die baurechtliche Zulässigkeit der bestehenden oder beabsichtigten Nutzung sowie das Vorliegen erforderlicher Genehmigungen nicht geprüft.
Eine Untersuchung auf Schadstoffe, Altlasten oder sonstige umweltrelevante Belastungen wurde durch den Makler nicht durchgeführt. Etwaige Angaben hierzu beruhen ausschließlich auf Informationen des Eigentümers oder den vorliegenden Unterlagen.
Dieses Exposé ersetzt nicht die eigenverantwortliche Prüfung der Immobilie und der für die Kaufentscheidung maßgeblichen Unterlagen. Bekannt gewordene unrichtige Angaben werden unverzüglich berichtigt. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten..



1_Anfrage_Info

Anbieter

Sold Immobilien
Poststraße 43
66386 St. Ingbert

Zentrale	068949122060
Webseite	www.sold.de