

Kapitalanlage oder Eigenheim – moderne 2-Zimmer-Wohnung

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	Provisionsfrei für den Käufer
Courtage	Provisionsfrei für den Käufer.
Kaufpreis	165.000 €



Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:

- Ca. 45,66 m² Wohnfläche
- 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon
- Offener Wohn- und Essbereich
- Fußbodenheizung
- Moderne Wärmepumpentechnik
- Personenaufzug im Gebäude
- Eigener Kellerraum

Objektbeschreibung:

Diese moderne Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss des hochwertig sanierten Wohnprojekts (Quartier Halberg Guss) in Saarbrücken-Brebach. Mit einer Wohnfläche von ca. 45,66 m² bietet sie eine attraktive Wohnlösung für Singles, Berufspendler oder Kapitalanleger.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Große Fensterflächen sorgen für helle Räume und ein freundliches Wohngefühl. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein modernes Badezimmer sowie einen praktischen Abstellbereich.

Ein Balkon erweitert den Wohnraum nach außen und bietet zusätzlichen Platz zum Entspannen.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	45,66 m²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Größe Balkon/Terrasse	8,69 m²
Anzahl Balkone	1
Verfügbar ab	Sofort



Raffstores sowie eine Video-Türsprechanlage. Ein eigener Kellerraum rundet das Angebot ab.
Außenstellplätze: Insgesamt stehen 14 Außenstellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung. Je nach Verfügbarkeit kann zu jeder Wohnung ein Außenstellplatz zum Kaufpreis von 7.000 € zusätzlich erworben werden.
Diese Einheit eignet sich ideal für Eigennutzer, die eine moderne und pflegeleichte Wohnung suchen, sowie für Kapitalanleger, die von der hohen Nachfrage nach kompakten Wohnungsgrößen profitieren möchten.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Gehoben
Bad	Dusche
Boden	Fliesen, Parkett
befeuern	Luft/Wasser Wärmepumpe
Aufzug	Personenaufzug
Barrierefrei	Ja



Lage

Die Immobilie befindet sich in Saarbrücken-Brebach, einem gewachsenen Stadtteil der saarländischen Landeshauptstadt. Die Lage verbindet eine gute Infrastruktur mit kurzen Wegen in die Innenstadt und einer hervorragenden Verkehrsanbindung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung. Die Saarbahn sowie verschiedene Busverbindungen ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Saarbrücker Innenstadt und die umliegenden Stadtteile.

Auch die Anbindung an die Autobahnen in Richtung Saarlouis, Neunkirchen, Homburg und Frankreich ist sehr gut. Dadurch eignet sich der Standort sowohl für Berufspendler als auch für Menschen, die die Vorzüge urbanen Wohnens mit einer guten Erreichbarkeit verbinden möchten.

Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, Grünflächen sowie die Nähe zur Saar sorgen zusätzlich für eine hohe Wohnqualität. Saarbrücken-Brebach entwickelt sich kontinuierlich weiter und bietet damit interessante Perspektiven für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.



Ausstattung

Hinweis: Die nachfolgenden Angaben basieren auf den vorliegenden Planungs- und Ausführungsunterlagen des Bauträgers. Änderungen im Rahmen der weiteren Bauausführung bleiben vorbehalten. Maßgeblich sind ausschließlich die notarielle Baubeschreibung sowie die vertraglich vereinbarte Ausführung.

Elektrik:

- Komplette Neuinstallation der Elektroanlage
- Moderne Unterverteilungen und Zählertechnik
- Video-Türsprechanlage
- Zeitgemäße Elektroausstattung gemäß aktueller Planung

Heizung:

- Energieeffiziente Wärmepumpenanlage
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Zentrale Warmwasserbereitung über die Heizungsanlage

Fenster:

- Kunststofffenster mit Dreifach-Isolierverglasung
- Innenfarbe Weiß, Außenfarbe Anthrazit
- Elektrische Rollläden bzw. Raffstores
- Bäder
- Moderne Badezimmer mit bodengleichen Duschen
- Feinsteinzeugfliesen in den Nassbereichen
- Hochwertige Sanitärausstattung in Markenausführung

Dach:

- Umfangreich modernisierte Dachkonstruktion

- Gedämmter Dachaufbau gemäß energetischen Anforderungen
- Erneuerte Dachentwässerung
- Fassade
- Wärmedämmverbundsystem (WDVS) mit ca.



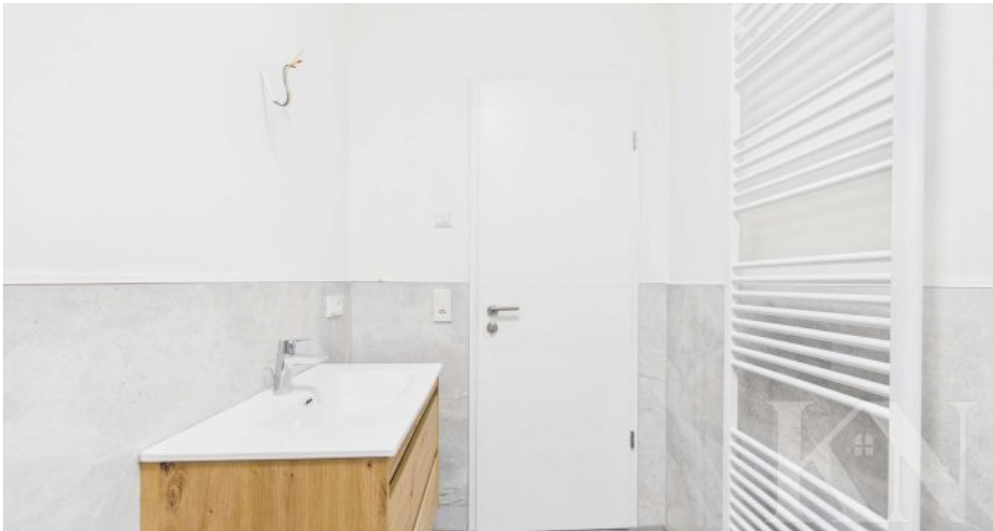
Sonstiges



Schlafzimmer



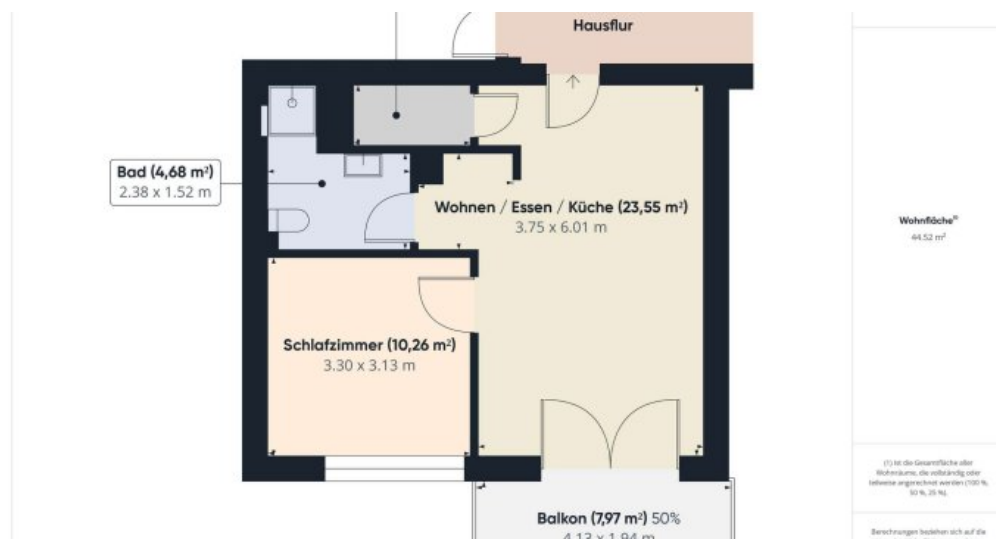
Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



Grundriss



Außenansicht



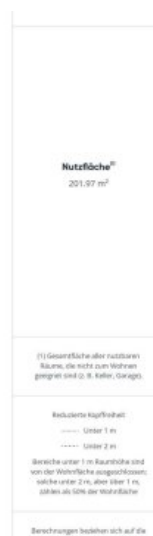
Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Wohnfläche
422.94 m²

(1) Mit der Gesamtfläche aller Wohneinheiten, die vollständig oder teilweise angeschlossen wurden (100 %, 50 %, 25 %).

Berechnungen beziehen sich auf die

Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Penthaus



Gesamtüberblick



Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale
E-Mail
Webseite

068069140780
pascal.naumann@kessel-naumann.de
<https://kessel-naumann.de>