

Gefragte Lage nahe der Universität – Ideal für Eigennutzer und Investoren

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,85% zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt.
Courtage	Die Höhe unserer Courtage richtet sich nach den ab 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 2,85% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Sobald der Kaufpreis unter 100.000€ liegt, wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 2.850 € zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	125.000 €
Hausgeld	317 €



Objektbeschreibung

Highlights im Überblick

- Gefragte Wohnlage in Dudweiler – nahe der Universität des Saarlandes
- Gestaltungspotenzial für individuelle Wohnideen
- Durchdachter Grundriss mit guter Raumaufteilung
- Balkon sowie eigener Kellerbereich
- Interessant für Eigennutzer und Kapitalanleger

Objektbeschreibung:

Diese Eigentumswohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 40 Wohneinheiten in gefragter Lage von Saarbrücken-Dudweiler. Mit einer Wohnfläche von ca. 78,12 m² bietet die Wohnung ein durchdachtes Raumkonzept und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Mit drei gut geschnittenen Zimmern, zwei Schlafzimmern und einem Balkon bietet die Wohnung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – die Immobilie spricht eine breite Zielgruppe an und überzeugt durch ihre attraktive Lage in Universitätsnähe. Bereits beim Betreten der Wohnung fällt die angenehme Raumaufteilung auf. Das großzügige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Balkon.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	78,12 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Größe Balkon/Terrasse	3,37 m ²
Anzahl Balkone	1



Die beiden weiteren Zimmer eignen sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitszimmer.

Die separate Küche bietet ausreichend Platz für eine individuelle Küchengestaltung und kurze Wege im Alltag. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer, einen praktischen Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie einen großzügigen Flurbereich.

Aufteilung der Wohnfläche:

- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Schlafzimmer
- Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- Küche
- Badezimmer
- Abstellraum
- Flur
- Balkon

Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1965 und bietet gleichzeitig Potenzial für individuelle Modernisierungs- und Gestaltungsideen. Dadurch eröffnet sich Käufern die Möglichkeit, die Immobilie nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten und aufzuwerten.

Ein eigener Kellerabschnitt sorgt für zusätzlichen Stauraum und rundet das Platzangebot sinnvoll ab. Optional kann eine Garage für 10.000 € zusätzlich erworben werden.

Ausstattung

Bad	Wanne
Küche	Einbauküche
heizungsart	Zentralheizung
Aufzug	Personenaufzug



Die Kombination aus gefragter Lage, solider Grundrissgestaltung und Entwicklungspotenzial macht diese Immobilie besonders interessant. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage und stellen Ihnen die Wohnung gerne im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	23.07.2028
Energieverbrauchskennwert	123kWh/m²a
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	23.07.2018
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	Erdgas schwer

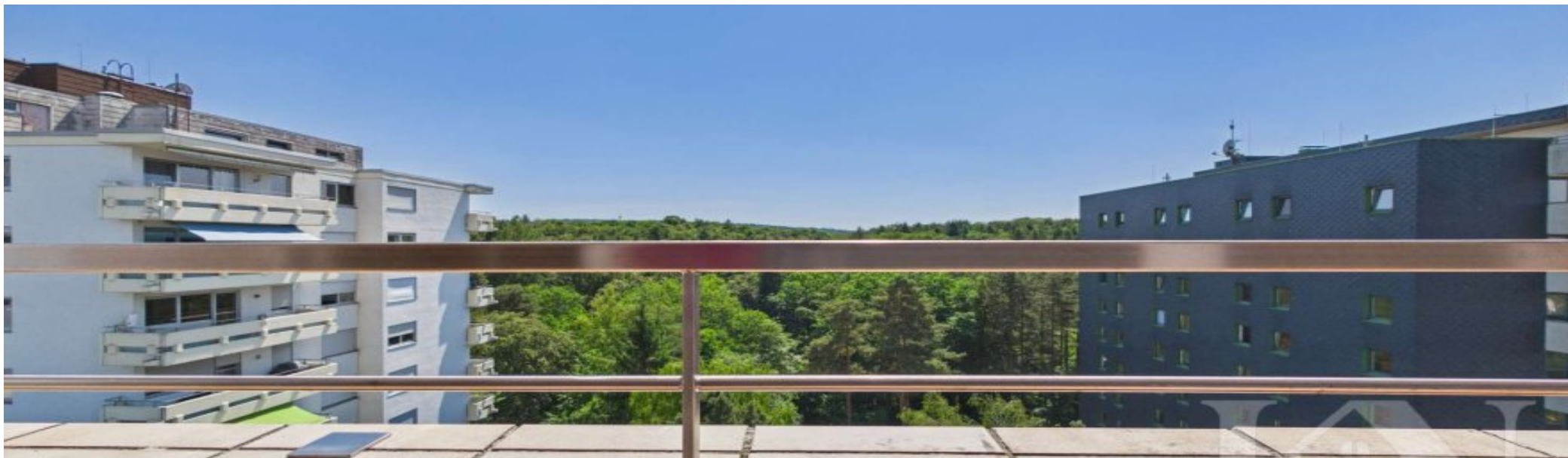


Lage

Die Wohnung befindet sich in Saarbrücken-Dudweiler, einem beliebten und nachgefragten Stadtteil der Landeshauptstadt. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Universität des Saarlandes, wodurch die Lage sowohl bei Eigennutzern als auch bei Mietern sehr gefragt ist.

Dudweiler verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Banken, Restaurants und weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in kurzer Entfernung. Schulen, Kindergärten sowie verschiedene Freizeit- und Sporteinrichtungen sind ebenfalls bequem erreichbar.

Die Anbindung an die Saarbrücker Innenstadt ist hervorragend. Sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gelangen Sie innerhalb weniger Minuten in das Stadtzentrum. Über die nahegelegenen Autobahnen sind zudem die umliegenden Städte und Regionen schnell erreichbar. Dudweiler verbindet die Vorteile einer gewachsenen Wohnlage mit einer sehr guten Infrastruktur und einer hohen Nachfrage nach Wohnraum.





Ausstattung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Aussagen der Eigentümer und wurden tlw. geschätzt. Für die Richtigkeit der Angaben wird weder von dem Eigentümer noch von der Firma Kessel & Naumann Immobilien Haftung übernommen.

Elektrik: Baujahr, Leitungen in den Wänden als auch die Sicherungen

Heizung: Gas-Heizung, Leitungen in den Wänden als auch die Heizkörper Baujahr, Warmwasser Zentral

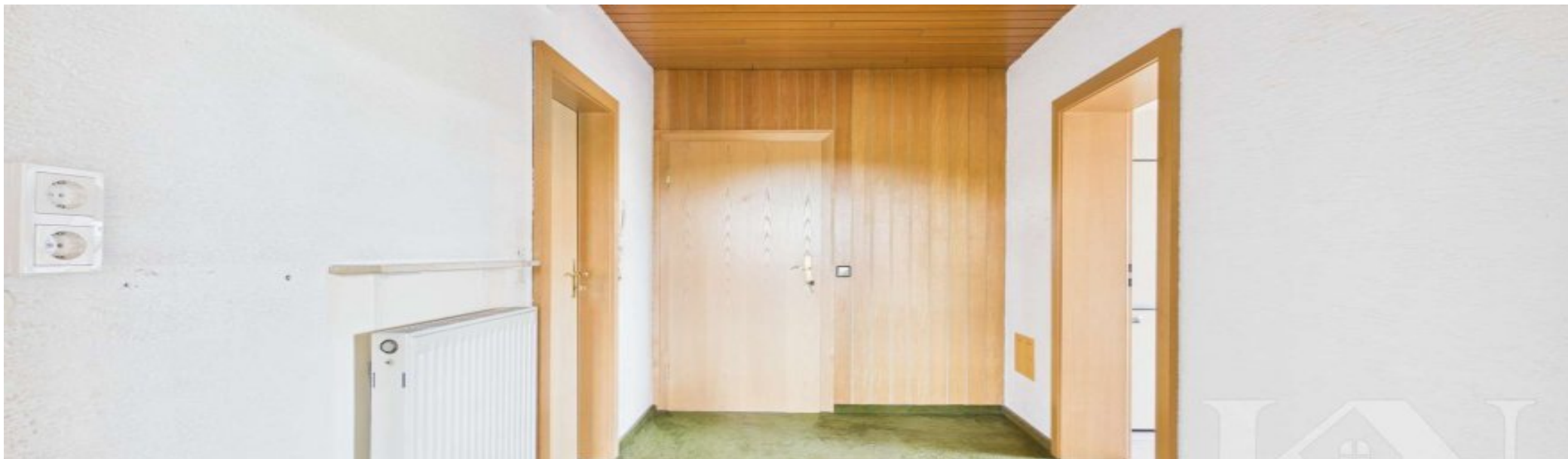
Fenster: 1988, 2-fach verglaste Kunststofffenster mit manuellen Rollläden. Im Wohnzimmer keine.

Bäder: Grundlegend Baujahr, zwischenzeitlich kleinere Sanierungen durchgeführt wie bspw. Armaturen getauscht.

Dach: 2024/2025, saniert und gedämmt

Wasserleitungen: In der Zwischenzeit wurden die Leitungsstränge wohl erneuert, nachfragen bei der Hausverwaltung

Malerarbeiten/ Innenausbau: Türen ca. 90er Jahre, überwiegend alte Teppichböden, Holzverkleidung Decke (80er), Fassadenanstrich und Dämmung 2024/2025 nach Kfw-Norm.



Sonstiges



Küche



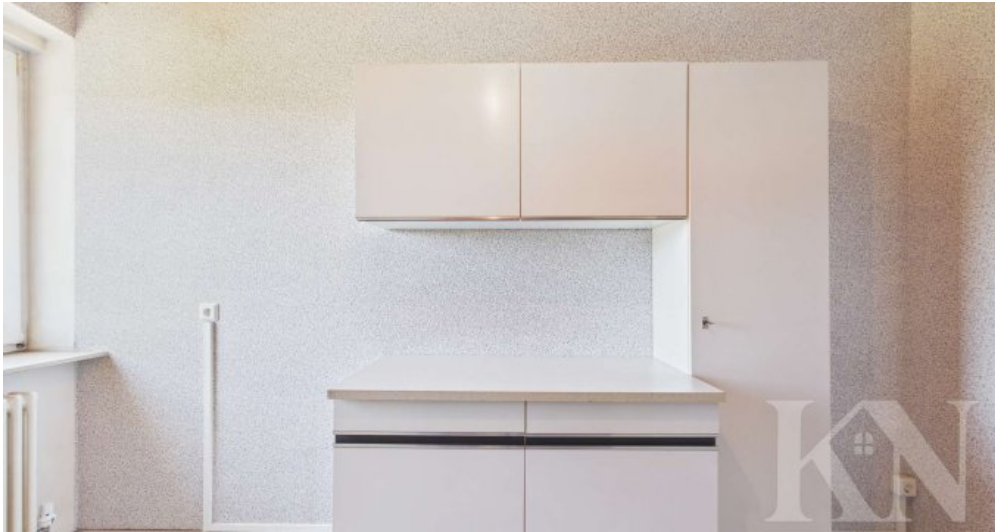
Küche



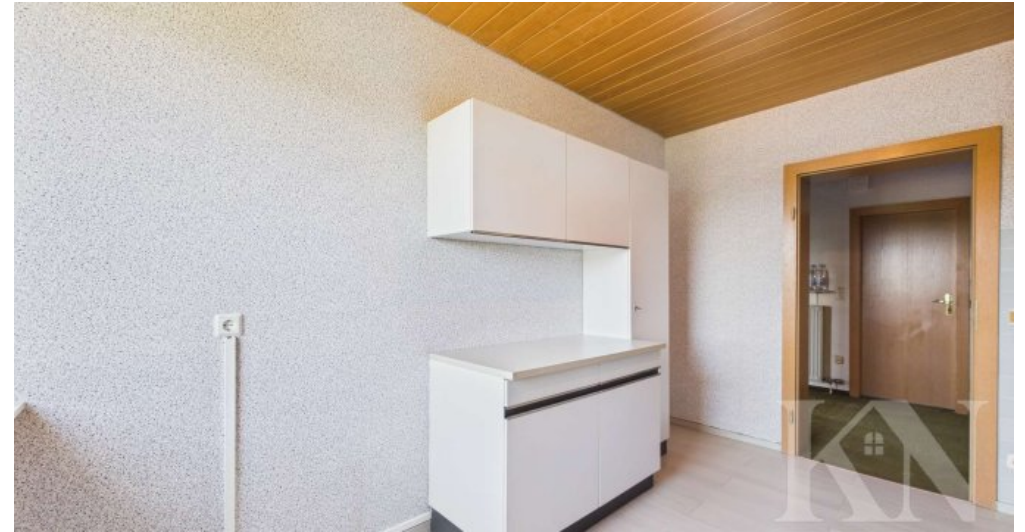
Küche



Küche



Küche



Küche



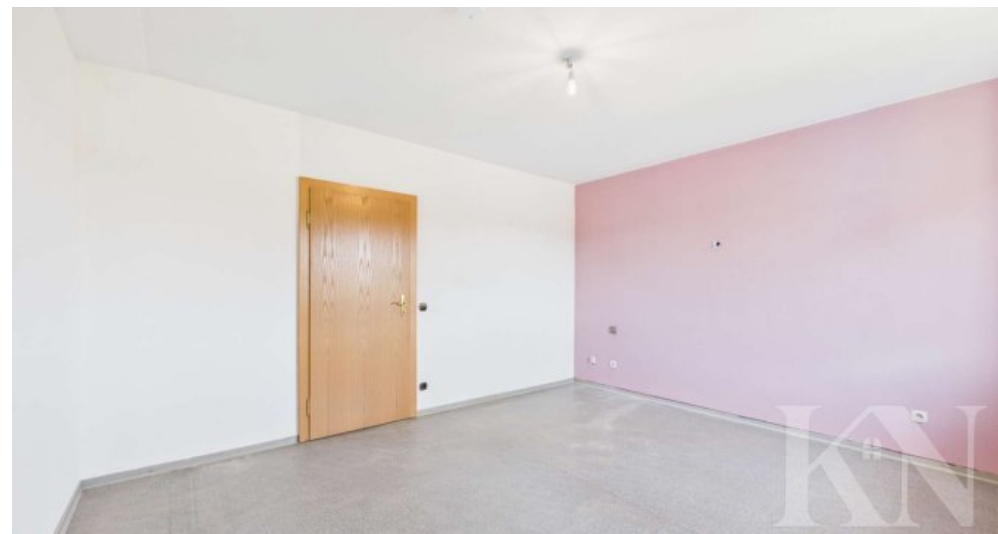
Schlafzimmer



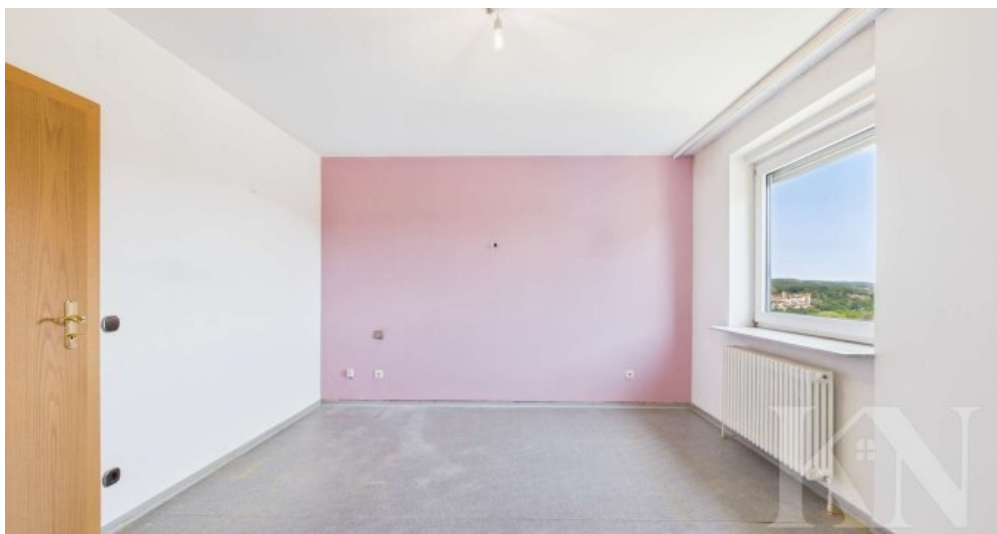
Schlafzimmer



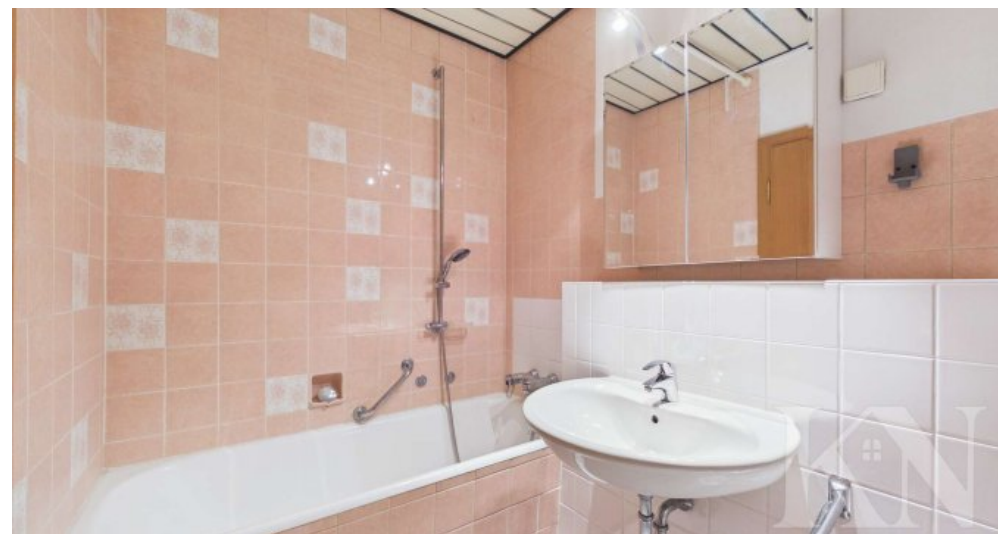
Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Vorderansicht



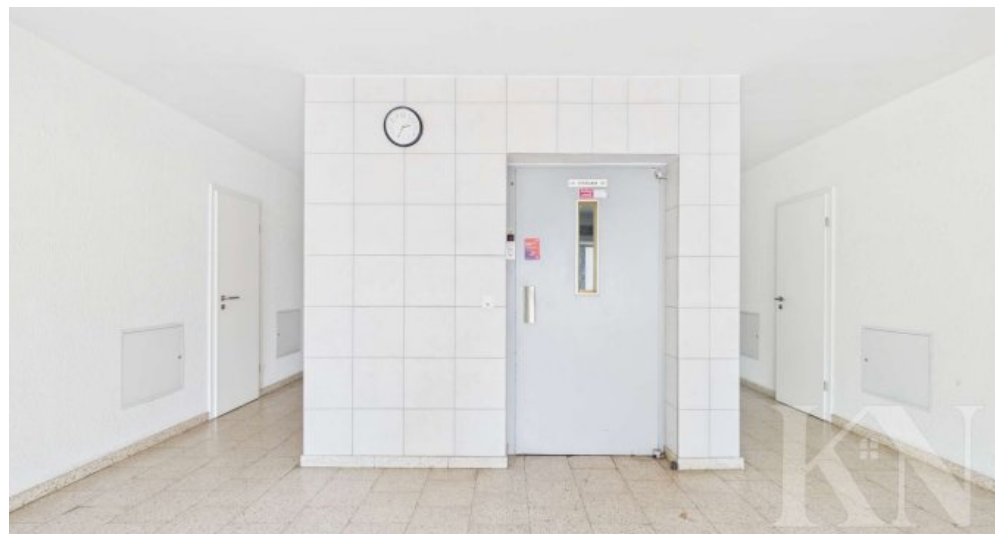
Vorderansicht



Hauseingang



Rückansicht



Aufzug

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale
E-Mail
Webseite

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