

Luxuriös sanierte 3-ZKB mit EBK, 2 Balkonen + Garage mit Panoramablick

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	495.000 €
Garagen	1



Objektbeschreibung

Luxuriöse Eigentumswohnung (kernsaniert) mit High-End Ausstattung und maßgefertigten Designermöbeln und Lichtsystemen.

Kleine Eigentümergemeinschaft verbunden mit einem ebenfalls sehr gepflegten Gemeinschaftseigentum. Nach dem Eingang erreichen Sie Wohnung im EG mit wenigen Stufen (nach unten) über das Treppenhaus.

Ein Flur mit einem hochwertigen Einbauschränk erschließt den Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner, das Gäste-WC und den großzügigen und hellen Wohn-, Ess- und Kochbereich.

Auch hier setzt sich die sehr geschmackvolle und wertige Ausstattung mit vielen besonderen Details fort. Ein weiterer Flur führt zu den beiden weiteren (Schlaf-) Räumen und dem innenliegenden Duschbad. Zwei überdachte Balkone mit einem wunderbaren Weitblick ergänzen diese Immobilie und verbinden Innen- und Außen zu einer harmonischen Einheit.

Gerne zeigen wir Ihnen diese tolle Wohnung in sehr guter Lage bei einem gemeinsamen Besichtigungstermin.

Angaben zur Immobilie

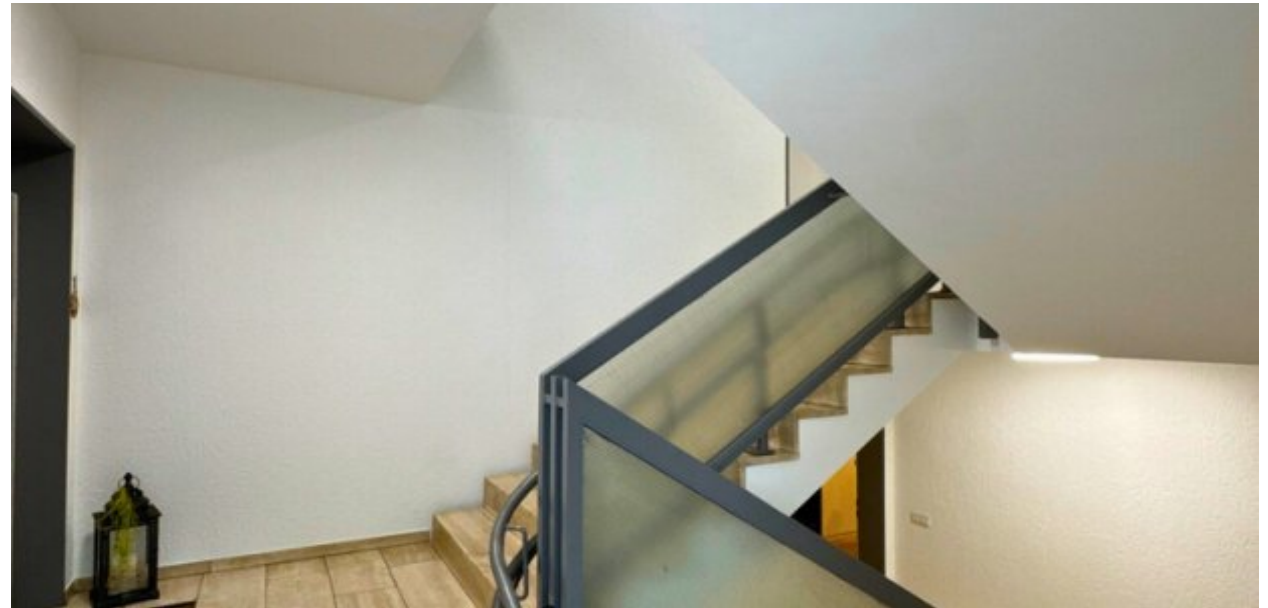
Wohnfläche	142 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separate WCs	1
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	2
Verfügbar ab	17.08.2026



Wir freuen uns auf Ihre Nachricht.

Ausstattung

heizungsart	Zentralheizung
befuerung	Öl
Kabel / Sat- TV	Ja



Lage

Die angebotene Wohnung befindet sich in St. Arnual, eingebettet in ein sehr gepflegtes und gut situiertes Wohnumfeld, in bevorzugter Höhenlage auf dem Winterberg.
Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, die Ostspange mit den Auffahrten zur A6 und zur A620 oder Bushaltestellen sind in wenigen Minuten erreichbar.
Der Ortskern von St. Arnual mit dem historischen Marktplatz und der nahe gelegene Tabaksweiher, verbunden mit dem Naherholungsgebiet "Im Almet" garantieren eine hohe Wohn- und Lebensqualität und machen St. Arnual zu Recht zu einem der bevorzugten Stadtteile der saarländischen Landeshauptstadt..



Ausstattung

Ausstattungs- Highlights und Details:

Sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus

Fassade nachträglich komplett gedämmt

Dach erneuert

Bevorzugte Wohnlage auf dem Winterberg

Hauswirtschaftsraum integriert in der Wohnung

2 große Balkone mit Panoramablick

Garagenstellplatz (Duplex)

Kernsaniert mit absoluter High-End Ausstattung

Luxuriöse Einbauküche

Hochwertige Einrichtung mit massgefertigten Elementen

Individuelle integrierte Lichtsysteme

Separater Kellerraum.



Sonstiges

Selbstverständlich stehen wir Ihnen gerne mit weiteren Objektinformationen und für Besichtigungen zur Verfügung.

Alle im Exposé genannten Objektangaben und Informationen beruhen auf Angaben des Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.
Hinweis zum Energieausweis:

Wir weisen alle Auftraggeber auf die aktuellen gesetzlichen Regelungen zur Vorlage eines Energieausweises hin. Im Einzelfalle ist der Ausweis zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposé in Bearbeitung, also noch nicht erstellt und wird später nachgereicht. Wir bitten dies zu entschuldigen.

Ergänzender Hinweis: Ein übergebener Energieausweis stellt keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Unser Haftungsausschluss bezieht sich auch auf die darin enthaltenen Daten.

Die Pflichten nach dem Geldwäschegesetz (GwG)

- Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Vertragspartner vor der Begründung einer Geschäftsbeziehung zu identifizieren sind.



Immobilienmakler haben diese Sorgfaltspflicht einzuhalten. Die Identifizierung des Kaufinteressenten durch den Immobilienmakler muss erfolgt sein, bevor die Aufnahme der Kaufvertragsverhandlungen ermöglicht wird.

- Bei der Identifizierung sind entweder Name, Geburtsdatum und –Ort, Staatsangehörigkeit, Anschrift, Personalausweisnummer und ausstellende Behörde festzuhalten oder es ist der Ausweis zu kopieren.
 - Darüber hinaus hat der Makler zu klären, ob der Kunde im eigenen wirtschaftlichen Interesse handelt oder für einen Dritten.
 - Festgehalten werden muss auch, ob es sich bei dem Vertragspartner und ggf. wirtschaftlichen Berechtigten um eine Politisch exponierte Person (PeP) handelt.
 - Als Kunde sind Sie verpflichtet, dem Immobilienmakler den Ausweis vorzulegen und die entsprechenden Auskünfte zu erteilen (§4 Abs. 6 GwG)
- Bitte helfen Sie Ihrem Immobilienmakler dabei, die gesetzlichen Pflichten nach dem Geldwäschegesetz zu erfüllen.





Wohnbereich



Balkon 1



Wohnbereich



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Arbeitszimmer



Gäste-WC



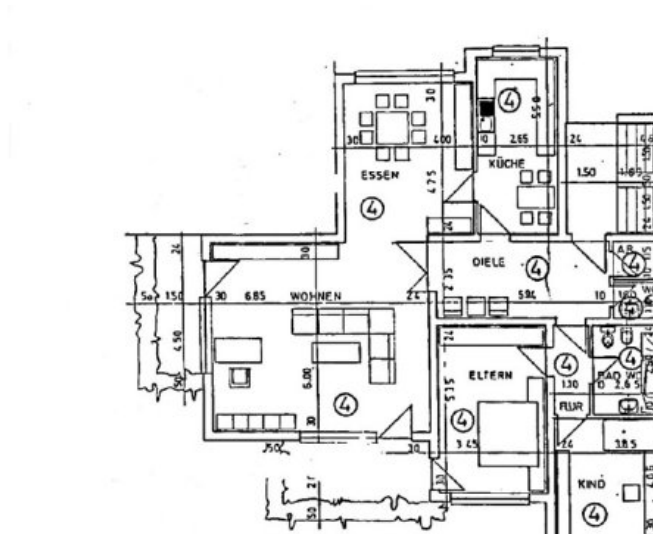
Duschbad



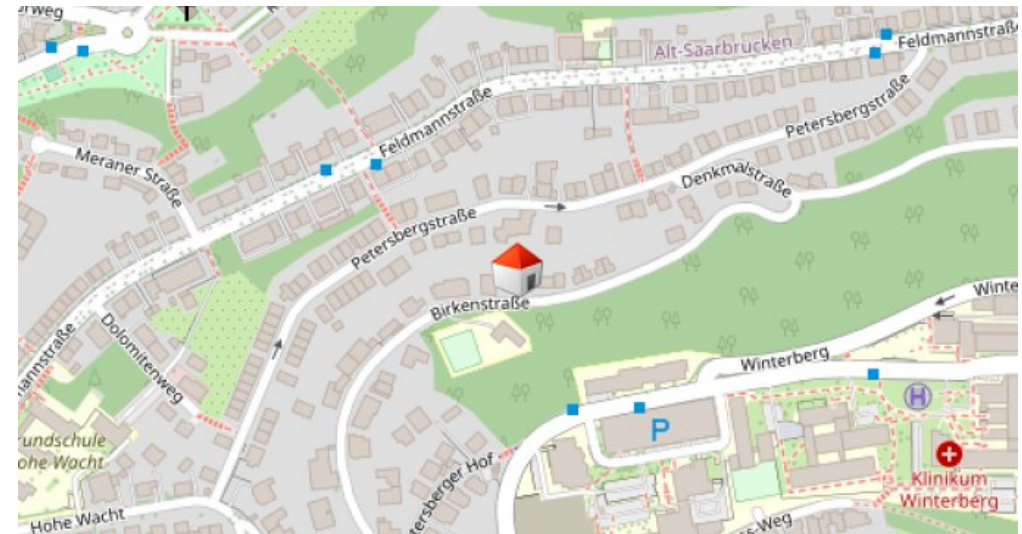
Duschbad



Garage



Grundriss BS29



ETW Winterberg

Adresse

Birkenstraße 29
66119 Saarbrücken / Sankt Arnual

Anbieter

Eichenlaub & Dumont Immobilien e.K.
Auf dem Kohlberg 7
66133 Saarbrücken

Zentrale
E-Mail
Webseite

0681 - 855 486
info@eichenlaub-dumont.de
<https://www.eichenlaub-dumont.de>