Großzügige Wohnung mit Balkon und Garage in Saarbrücken auf dem Rotenbühl

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57%
Kaufpreis	225.000 €
Hausgeld	457 €
Freiplätze	1
Garagen	1

Objektbeschreibung

Entdecken Sie diese Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1973 mit ca. 105 m² Wohnfläche und 4 Zimmern. Das Gebäude umfasst zwei Häuser mit insgesamt 12 Einheiten und vermittelt eine angenehme, überschaubare Nachbarschaft. Die Wohnung eignet sich ideal für Selbstnutzer oder kleine Familien, die sich ein Zuhause mit klarer Struktur und gleichzeitig viel Raum für persönliche Entfaltung wünschen. Balkon und Garage mit Stellplatz runden dieses Angebot ab.
Über die Diele gelangen Sie in das großzügige Wohn-/Esszimmer, das mit seinem direkten Zugang zum Balkon zum Verweilen einlädt. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine warme, freundliche Atmosphäre, in der Sie sich wohlfühlen. Die angrenzende Küche bietet ausreichend Platz und lässt sich ganz nach Ihren Vorstellungen gestalten.
Im Eingangsbereich ergänzt ein Gäste-WC den Grundriss sinnvoll und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

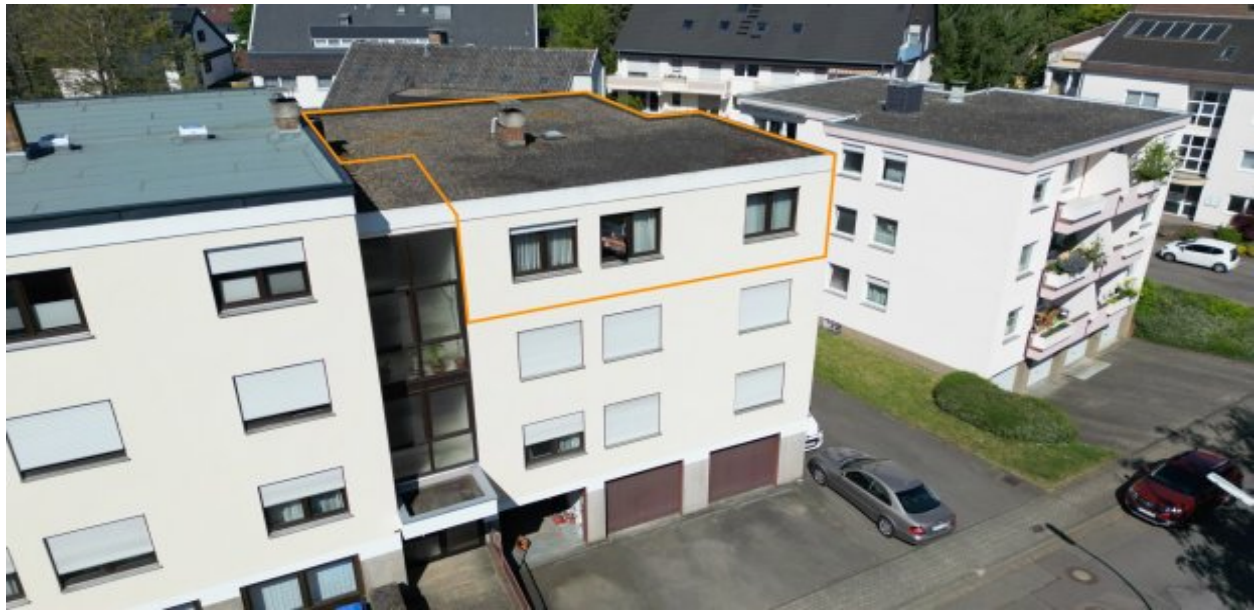
Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	105 m²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separate WCs	1
Stellplätze	2
Anzahl Balkone	1

Im hinteren Teil der Wohnung befindet sich der private Bereich mit drei Schlafzimmern. Zwei Zimmer eignen sich hervorragend als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer und lassen sich flexibel an Ihre Lebenssituation anpassen. Das Hauptschlafzimmer ist großzügig geschnitten und verfügt über einen direkten Zugang zum Badezimmer, wodurch eine angenehme Rückzugssituation entsteht. Das Badezimmer selbst bietet eine solide Grundlage, um Ihre persönlichen Wohnträume Wirklichkeit werden zu lassen.
Ein Hauswirtschaftsraum innerhalb der Wohnung ergänzt das Raumangebot sinnvoll und erleichtert die täglichen Abläufe.
Die Wohnung ist renovierungsbedürftig und genau darin liegt ihre besondere Chance: Gestalten Sie hier Ihr ganz persönliches Zuhause, das Ihre Handschrift trägt und in dem Sie sich rundum angekommen fühlen können.

Ausstattung

befeuerung	Öl



Lage

Die Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen von Saarbrücken, im begehrten Stadtteil Rotenbühl. Dieses Wohngebiet zählt zu den bevorzugten Adressen der Stadt und überzeugt durch eine ruhige, gepflegte Umgebung sowie eine gehobene Nachbarschaftsstruktur.
Die Lage zeichnet sich durch ihre Nähe zur Innenstadt aus, die in wenigen Minuten erreichbar ist, während gleichzeitig ein hohes Maß an Privatsphäre und Wohnqualität geboten wird.
Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Distanz.
Auch infrastrukturell ist der Standort hervorragend angebunden. Öffentliche Verkehrsmittel sowie wichtige Verkehrsachsen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit sowohl der Innenstadt als auch umliegender Stadtteile. Die Universität des Saarlandes ist ebenfalls zügig erreichbar und unterstreicht die Attraktivität der Lage zusätzlich.
Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu weitläufigen Grünflächen und dem Stadtwald, die ideale Bedingungen für Freizeit, Sport und Erholung bieten.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2029-01-31
Energieverbrauchskennwert	147kWh/m²a
Baujahr lt. Energieausweis	1973
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizenzklasse	E
Primärenergieträger	OEL

.

Ausstattung

Technik/Renovierung:
Teilsanierung Dach: 2025
Balkon: 2025
Fenster: 2013
Heizung: 2003.

Sonstiges

Provision:
Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. 19 % MwSt. des notariell beurkundeten Kaufpreises und ist mit Abschluss des Kaufvertrages verdient und fällig.
Wir weisen darauf hin, dass wir auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig sind.
Hinweise:
Alle Angaben in diesem Angebot basieren auf den uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen. Trotz sorgfältiger Prüfung übernehmen wir keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben..

Wohn/Esszimmer

Diele

Diele

Küche

Küche

Gäste WC

Flur

Hauptschlafzimmer

Hauptschlafzimmer

Schlafzimmer

Schlafzimmer/Büro

Badezimmer

Badezimmer

Hauswirtschaftsraum

Außenansicht vorne

Außenansicht Garage

Außenansicht hinten

Außenansicht hinten

Grundriss 2. OG

Anbieter

L&K Immobilien Agentur GmbH
Kaiserstraße 9
66424 Homburg

Zentrale	01631975706
E-Mail	kontakt@lonardo-kinoli.de
Webseite	www.lonardo-kinoli.de