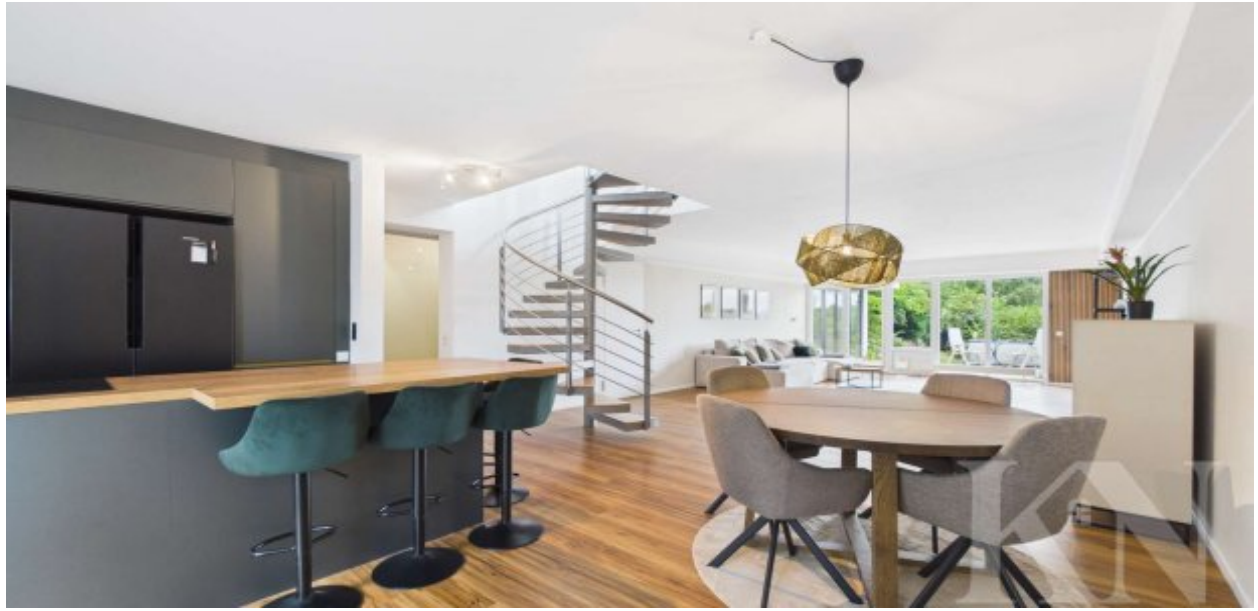
Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Maisonettewohnung mit Penthousecharakter & beeindruckendem Panoramablick über Saarbrücken

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. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	498.000 €
Hausgeld	720 €
Garagen	1



Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:
- Ca. 231,92 m² Wohnfläche mit Hauscharakter
- Ca. 89,68 m² große Dachterrasse mit beeindruckendem Fernblick über Saarbrücken
- Hochwertig modernisiert inklusive moderner Einbauküche & Badezimmer
- Durchdachte Aufteilung über zwei Ebenen
- Gefragte Wohnlage am Saarbrücker Winterberg
- Eigener Gartenbereich & Einzelgarage

Objektbeschreibung:
Sie suchen großzügiges Wohnen in einer der gefragten Lagen Saarbrückens und möchten dabei nicht auf den Charakter eines eigenen Hauses verzichten? Diese außergewöhnliche Maisonettewohnung am Winterberg verbindet ca. 231,92 m² Wohnfläche, großzügige Außenbereiche und eine moderne Ausstattung zu einem besonderen Wohnkonzept.
Die Wohnung befindet sich in einem 1974 errichteten Terrassenhaus und erstreckt sich über zwei Ebenen. Durch die Größe, den separaten Zugang und die Aufteilung entsteht ein Wohngefühl, das deutlich über eine klassische Eigentumswohnung hinausgeht.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	231,93 m²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	2
Größe Balkon/Terrasse	89,68 m²
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1



Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Heizung aus dem Jahr 2024.
Das Erdgeschoss bildet den Mittelpunkt des Wohnens. Besonders hervorzuheben ist der ca. 70,04 m² große, offen gestaltete Küchen-, Ess- und Wohnbereich mit moderner Einbauküche und Kochtheke. Warme Holztöne, helle Wandflächen und die offene Treppengestaltung schaffen hier ein zeitgemäßes und zugleich wohnliches Ambiente. Große Fensterflächen und der direkte Zugang zur Terrasse sorgen für viel Tageslicht und eine schöne Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.
An die Terrasse schließt sich ein eigener Gartenbereich an, der zusätzlichen Platz im Freien bietet und zu einer kleinen Gartenhütte beziehungsweise einem praktischen Geräteschuppen führt. Ein Schlafzimmer mit Ankleide, eine separate Waschküche, ein Gäste-WC sowie weitere praktische Nebenflächen ergänzen diese Ebene.
Aufteilung Erdgeschoss:
- Offener Küchen-, Ess- & Wohnbereich
- Schlafzimmer
- Ankleide
- Waschküche
- Flur
- Gäste-WC
- Abstellraum
- Terrasse
- Gartenbereich

Im Obergeschoss setzt sich das großzügige Raumgefühl fort.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Gehoben
Bad	Dusche
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Parkett
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Öl
Aufzug	Personenaufzug
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Abstellraum	Ja



15,68 m² große Badezimmer zur Verfügung. Das modern gestaltete Bad überzeugt mit freistehender Badewanne, großzügiger bodengleicher Dusche, modernen Sanitärobjekten und schwarzen Armaturen. Das besondere Highlight des Obergeschosses ist die beeindruckende Dachterrasse mit ca. 89,68 m² Grundfläche. Durch ihre außergewöhnliche Größe bietet sie viel Raum für großzügige Lounge-, Ess- und Aufenthaltsbereiche und erweitert den Wohnraum in den wärmeren Monaten deutlich nach außen. Besonders hervorzuheben ist der beeindruckende Panoramablick über Saarbrücken, der sich von der großzügigen Dachterrasse eröffnet. Die erhöhte Lage am Winterberg und die unmittelbar angrenzende, grüne Umgebung schaffen dabei einen reizvollen Kontrast zwischen urbanem Wohnen und Natur.
Aufteilung Obergeschoss:
- Büro
- Diele
- Zimmer
- Badezimmer
- Dachterrasse

Eine Einzelgarage rundet das Angebot ab. Die Immobilie bietet ideale Voraussetzungen für Paare oder Familien mit einem Kind, die großzügige Flächen, moderne Ausstattung und außergewöhnliche Außenbereiche in attraktiver Saarbrücker Wohnlage miteinander verbinden möchten.

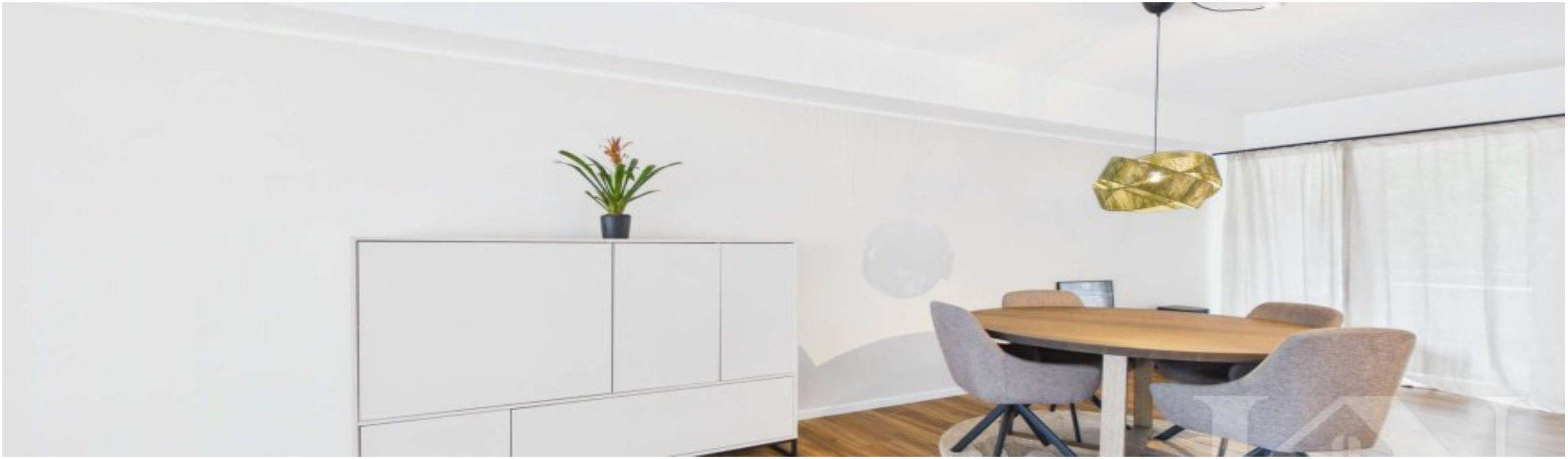
Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	08.10.2029
Energieverbrauchskennwert	117kWh/m²a
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	09.10.2019
Energieeffizenzklasse	F
Primärenergieträger	Öl



Lage

Allgemein:
Saarbrücken-St. Arnual ist ein Stadtteil von Saarbrücken und liegt im Südosten der Stadt. Mit einer Fläche von rund 12 km² und ca. 9.303 Einwohnern ist es einer der kleineren Stadtteile, jedoch bietet es eine angenehme Mischung aus urbanem Leben und grünen Oasen.
Bildung:
In Saarbrücken-St. Arnual gibt es mehrere Kindergärten und Grundschulen, die eine gute Betreuung und Bildung für die Kleinen bieten. Weiterführende Schulen wie Gymnasium oder Gesamtschule sind im benachbarten Stadtteil St. Johann gut erreichbar. Auch die Universität des Saarlandes ist nicht weit entfernt und somit ist eine gute Bildung von der Kita bis zur Hochschule gewährleistet.
Medizinische Versorgung:
Im Stadtteil gibt es eine Vielzahl an Fachärzten und Allgemeinmedizinern, die eine gute medizinische Versorgung sicherstellen. Auch das Klinikum Saarbrücken ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine breite Palette an medizinischen Leistungen.

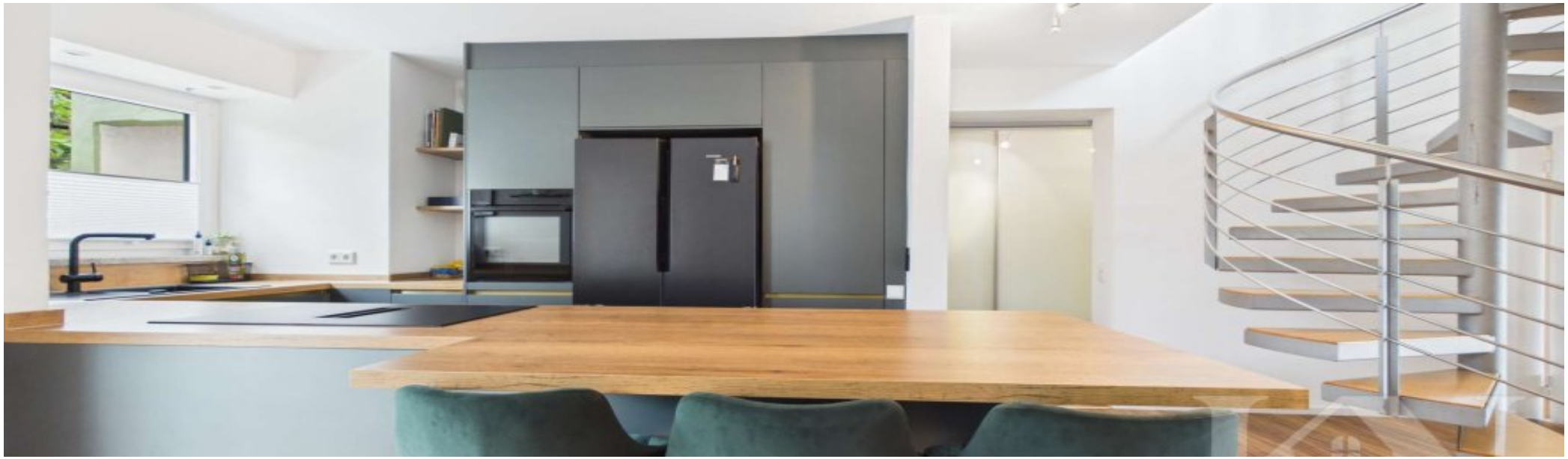


Arnual zahlreiche Möglichkeiten, sich sportlich zu betätigen. Ein großes Fitnessstudio, mehrere Sportvereine und ein Hallenbad bieten eine abwechslungsreiche Auswahl an Aktivitäten. Auch der nahe gelegene Stadtwald lädt zu ausgiebigen Spaziergängen oder Fahrradtouren ein.
Infrastruktur:
Der Stadtteil ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen und somit ist das Zentrum von Saarbrücken leicht erreichbar. Auch Einkaufsmöglichkeiten sind ausreichend vorhanden, von Supermärkten bis hin zu kleinen Geschäften. Zudem gibt es mehrere Restaurants und Cafés, die für das leibliche Wohl sorgen. Für kulturelle Veranstaltungen bietet das nahe gelegene Saarbrücker Schloss ein breites Angebot. Insgesamt bietet Saarbrücken-St. Arnual eine gute Infrastruktur und ein angenehmes Lebensumfeld für seine Bewohner..



Ausstattung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Aussagen der Eigentümer und wurden tlw. geschätzt. Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen.
Elektrik: Unterverteilung sowie größtenteils die Leitungen aus 2025
Heizung: Öl-Heizung aus 2024
Fenster: Im Erdgeschoss befinden sich dreifach verglaste Kunststofffenster aus 2025; im Obergeschoss doppelt verglaste Kunststofffenster aus ca. 1999
Bäder: Gäste-WC teilweise 2025 überarbeitet; Badezimmer im Obergeschoss vollständig aus 2025
Dach: Unbekannt
Wasserleitungen: Im Badezimmer aus 2025; ansonsten noch älteren Datums
Malerarbeiten / Innenausbau / Sonstiges: 2025 Vinylboden in allen Räumen verlegt; Fliesenbelag im Hauswirtschaftsraum, Gäste-WC sowie in der Ankleide noch älteren Datums. 2025 neu verputzt sowie neu gestrichen. Neue Plana-Küche aus 2025. Regenabflussrohr 2025 erneuert.



Sonstiges

.



Küche / Wohnbereich



Wohnbereich



Wohnbereich



Wohnbereich



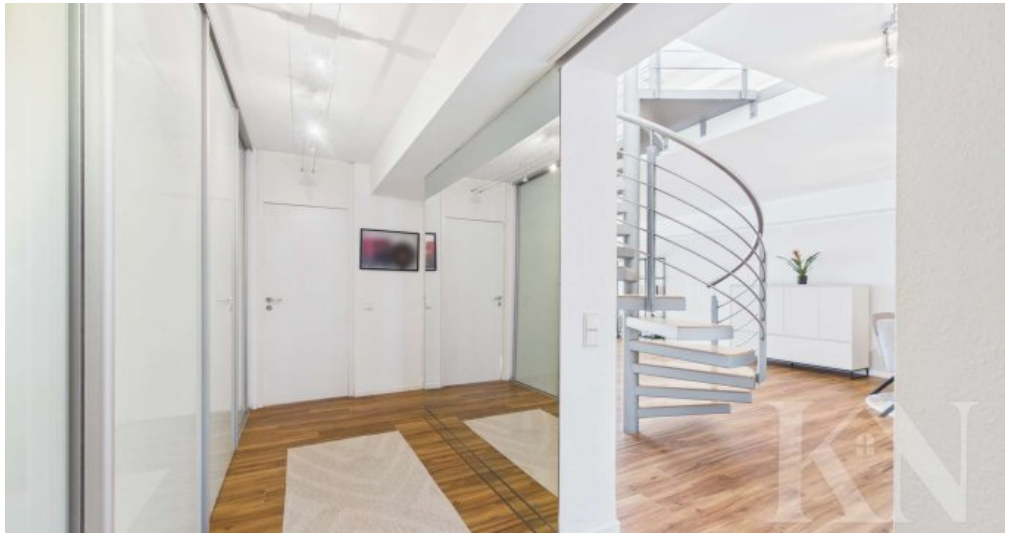
Wohnbereich



Küche / Wohnberich



Küche / Wohnbereich



Flur



Flur



WC



Ankleide



Ankleide



Schlafzimmer



Schlafzimmer



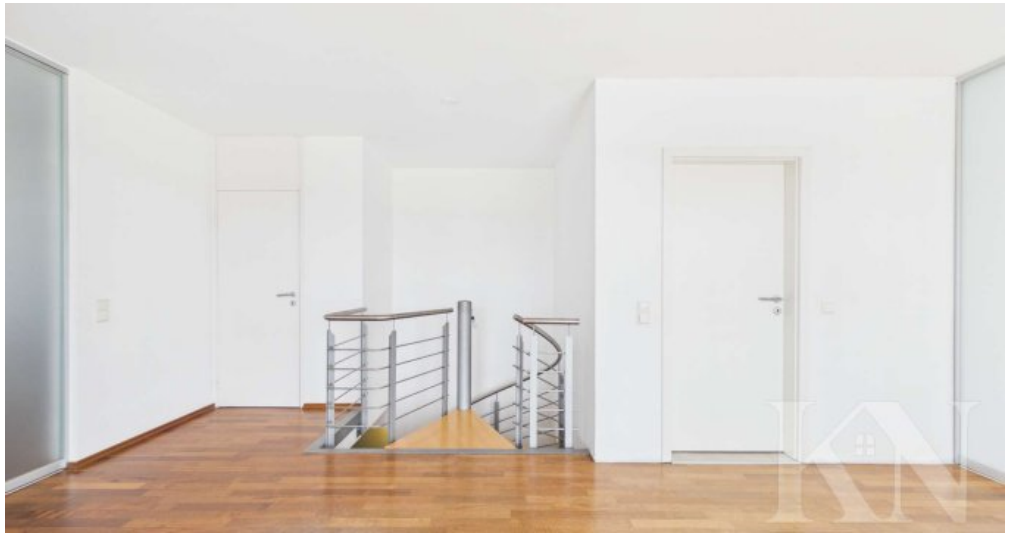
Terrasse



Terrasse



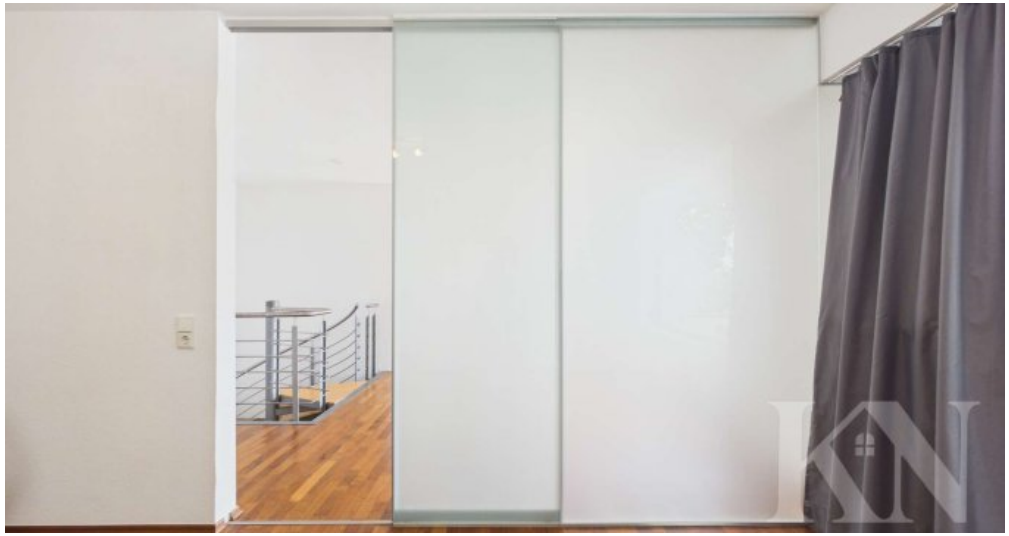
Garten



Treppe



Büro



Büro



Flur



Flur



Zimmer



Zimmer



Zimmer



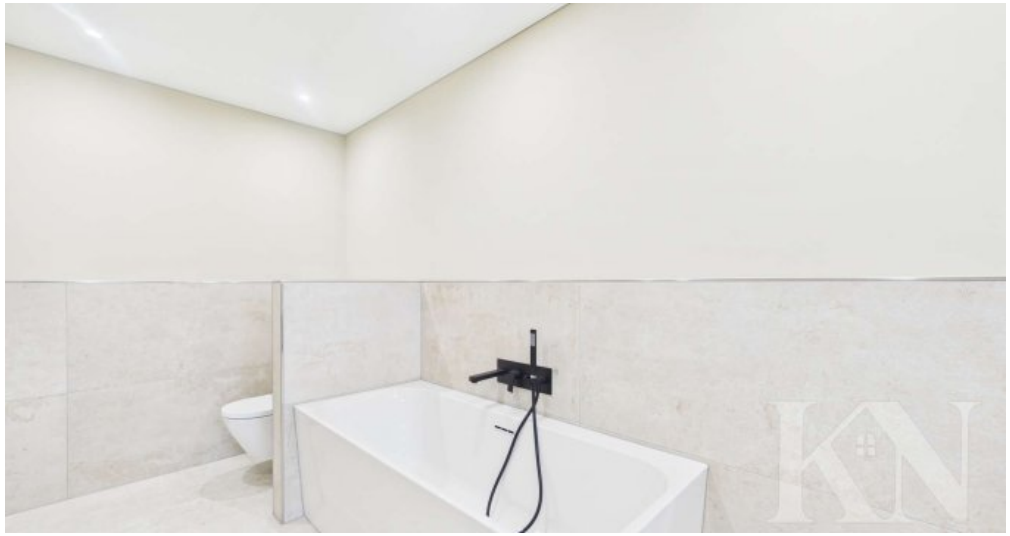
Zimmer



Badezimmer



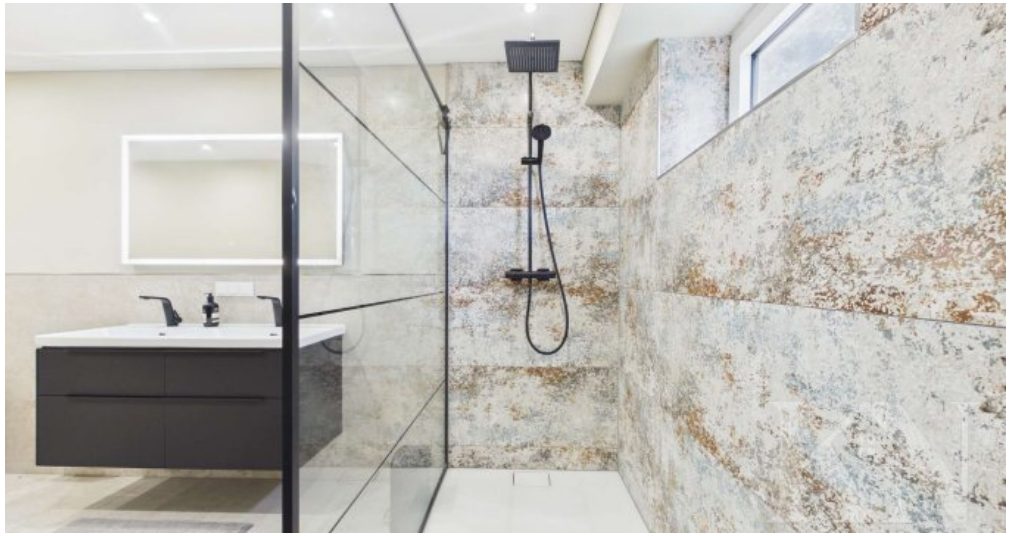
Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



Terrasse



Ausblick



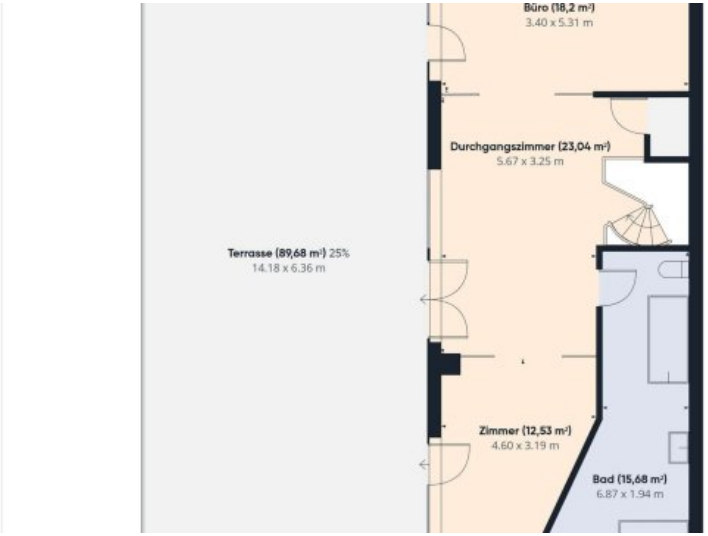
Terrasse



Terrasse



Erdgeschoss



Obergeschoss





Gesamtüberblick

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale	068069140780
E-Mail	marvin.mohr@kessel-naumann.de
Webseite	https://kessel-naumann.de