Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Gepflegte 3,5-Zimmer-Wohnung mit zwei Terrassen und Sauna in 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	189.000 €
Hausgeld	598 €



Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:
-Zentrale und gefragte Wohnlage in Saarbrücken-Malstatt
-Gute Infrastruktur und kurze Wege im Alltag
-Großzügige 3,5-Zimmer-Souterrainwohnung mit zwei Terrassen
-Durchdachte Raumaufteilung mit ca. 95,86 m² Wohnfläche
-Sauna des Herstellers KLAFS als besonderes Ausstattungsmerkmal
Objektbeschreibung:
Sie suchen eine großzügige Eigentumswohnung in zentraler Lage von Saarbrücken, die eine durchdachte Raumaufteilung mit schönen Außenbereichen verbindet? Diese gepflegte 3,5-Zimmer-Souterrainwohnung in Saarbrücken-Malstatt bietet mit ca. 95,86 m² Wohnfläche und zwei großzügigen Terrassen attraktive Voraussetzungen für komfortables Wohnen.
Die Wohnung befindet sich in einem im Jahr 1983 errichteten Mehrfamilienhaus und überzeugt insbesondere durch ihre großzügige Raumgestaltung. Mittelpunkt der Wohnung ist der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Mit ca. 36,90 m² bietet dieser ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft und einen großzügigen Essbereich.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	95,86 m²
Anzahl Zimmer	3,50
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Größe Balkon/Terrasse	38,16 m²
Anzahl Balkone	1



Ein besonderes Highlight sind die beiden großen Terrassen, die direkt von den Wohnräumen aus zugänglich sind. Sie erweitern den Wohnbereich ins Freie und bieten ausreichend Platz für gemütliche Sitzgelegenheiten und entspannte Stunden an der frischen Luft.
Neben dem großzügigen Wohnbereich verfügt die Wohnung über zwei Schlafzimmer, die sich je nach Bedarf als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Ein weiterer, separat zugänglicher Raum mit einer Sauna des renommierten Herstellers KLAFS ergänzt das Raumangebot und bietet einen zusätzlichen Bereich für Entspannung und Erholung. Das Badezimmer sowie ein praktischer Abstellraum runden die Raumaufteilung ab.
Aufteilung der Wohnfläche:
-Souterrain:
-Eingangsbereich mit Diele
-Offener Wohn- und Essbereich mit Küche
-Zwei Schlafzimmer
-Separater Raum mit Sauna
-Badezimmer
-Abstellraum
Außenbereich:
-Zwei großzügige Terrassen
Ein separater Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Vor dem Gebäude stehen gemeinschaftlich nutzbare Stellplätze zur Verfügung.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Küche	Einbauküche
Gartennutzung	Ja
Abstellraum	Ja



Durch die großzügige, weitgehend auf einer Ebene angeordnete Raumaufteilung eignet sich die Wohnung insbesondere für Paare und Singles mit erhöhtem Platzbedarf. Auch für Menschen, die Wert auf großzügige Wohnbereiche und einen zusätzlichen Rückzugsort legen, bietet die Immobilie interessante Möglichkeiten. Die Kombination aus zentraler Lage, durchdachter Raumaufteilung, eigenem Saunabereich und den beiden Terrassen macht diese Eigentumswohnung besonders attraktiv. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Eigentumswohnung – wir freuen uns, Ihnen die Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung näher vorzustellen.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	22.05.2035
Endenergiebedarf	141.5
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	23.06.2025
Energieeffizenzklasse	E
Primärenergieträger	Erdgas schwer



Lage

Lagebeschreibung
Die Eigentumswohnung befindet sich im Saarbrücker Stadtteil Malstatt, einer zentral gelegenen und gut erschlossenen Wohnlage der Landeshauptstadt. Die Umgebung verbindet eine gewachsene Wohnstruktur mit einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen zu zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.
In Malstatt und den angrenzenden Stadtteilen stehen verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und weitere Dienstleistungsangebote zur Verfügung. Auch Kindergärten, Schulen und gastronomische Einrichtungen sind gut erreichbar. Dadurch bietet die Lage gute Voraussetzungen für einen unkomplizierten Alltag.
Die Saarbrücker Innenstadt mit ihrer vielfältigen Auswahl an Geschäften, Restaurants, Cafés und kulturellen Angeboten ist nur wenige Kilometer entfernt. Ergänzend bieten verschiedene Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten im Stadtgebiet Raum für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Freizeitgestaltung.



Über das gut ausgebaute öffentliche Nahverkehrsnetz mit Bus- und Saarbahnverbindungen sind die Innenstadt sowie weitere Saarbrücker Stadtteile bequem erreichbar. Der Saarbrücker Hauptbahnhof bietet zudem regionale und überregionale Zugverbindungen. Über die nahe gelegenen Autobahnen A1 und A620 besteht eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden.
Insgesamt überzeugt die Wohnlage durch ihre zentrale Lage, die gute Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen und die Nähe zur Saarbrücker Innenstadt. Damit eignet sie sich besonders für Menschen, die kurze Wege und eine gut ausgebaute Infrastruktur schätzen..



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: Aus dem Baujahr, der Bereich der Sauna ca. 2020/21
Heizung: 2005, Gas-Brennwert-Heizung
Fenster: 1985, doppelverglaste Kunststofffenster, im Kinderzimmer wurde die Glasscheibe 2025 - wegen der Glasscheibe 2025- ersetzt
Bäder: 1985
Dach: 1985
Wasserleitungen: 1985.



Sonstiges

.



Terrasse



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Sauna



Sauna



Zimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Flur



Eingangsbereich Haus



Außenasnicht



Außenansicht



Außenansicht

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale	068069140780
E-Mail	Martina.Rathje@kessel-naumann.de
Webseite	https://kessel-naumann.de