

# Traumhafte Maisonettewohnung mit Penthousecharakter und einzigartigem Fernblick über die Stadt

## Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,75% zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt.
Freitext 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 2,75% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	439.000 €
Hausgeld	781 €
Anzahl Garage	1



## Objektbeschreibung

Highlights:

- + Ruhige Lage
- + Penthousecharakter mit atemberaubendem Blick über Saarbrücken
- + Ca. 89 m<sup>2</sup> Dachterrasse
- + Eingebaute Sauna
- + Großzügiger, offen gestalteter Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Garten
- + Privater Gartenbereich
- + Zwei vollausgestattete Bäder mit zusätzlichem Gäste-WC

Diese attraktive Maisonette Wohnung bietet auf ca. 200 m<sup>2</sup> reiner Wohnfläche großzügigen Raum für individuelles Wohnen. Zusätzlich bieten Ihnen zwei Terrassen sowie ein Balkon weitere ca. 126 m<sup>2</sup> Außenfläche, wovon 31,5 m<sup>2</sup> der Wohnfläche hinzuaddiert wurden. Erbaut im Jahr 1974, präsentiert sich das Objekt in einem gepflegten Zustand und verbindet klassischen Charme mit modernem Komfort. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und bietet eine durchdachte Aufteilung:

Erdgeschoss: ca. 131,5 m<sup>2</sup>:

Flur

- Gäste WC
- Großzügiger Wohn-, Essbereich mit offen gestalteter Einbauküche und Zugang zum Balkon, Terrasse und dem Garten
- Waschküche
- Badezimmer mit Dusche
- Schlafzimmer en Suite mit Zugang zur Terrasse und dem Garten

- Abstellkammer  
Obergeschoss: ca.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	231,50 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	2
Größe Balkon/Terrasse	126 m <sup>2</sup>
Anzahl Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Verfügbar ab	Oktober



Die integrierte Sauna bietet zusätzlichen Komfort und Entspannung. Drei Balkone laden zum Verweilen im Freien ein und der angebundene Garten ergänzt das Wohnkonzept harmonisch. Ideal geeignet ist diese Wohnung für Familien oder Paare, die eine ruhige und dennoch zentrale Lage schätzen. Genießen Sie das entspannte Wohnen in einem gepflegten Umfeld und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Gehoben
Bad	Dusche
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Parkett, Laminat
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuерung	Öl
Aufzug	Personenaufzug
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Abstellraum	Ja



## Lage

### Allgemein:

Saarbrücken-St. Arnual ist ein Stadtteil von Saarbrücken und liegt im Südosten der Stadt. Mit einer Fläche von rund 12 km<sup>2</sup> 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.





Annual 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. Annual 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: Leitungen und Automaten aus dem Jahr 1974

Heizung: 2024

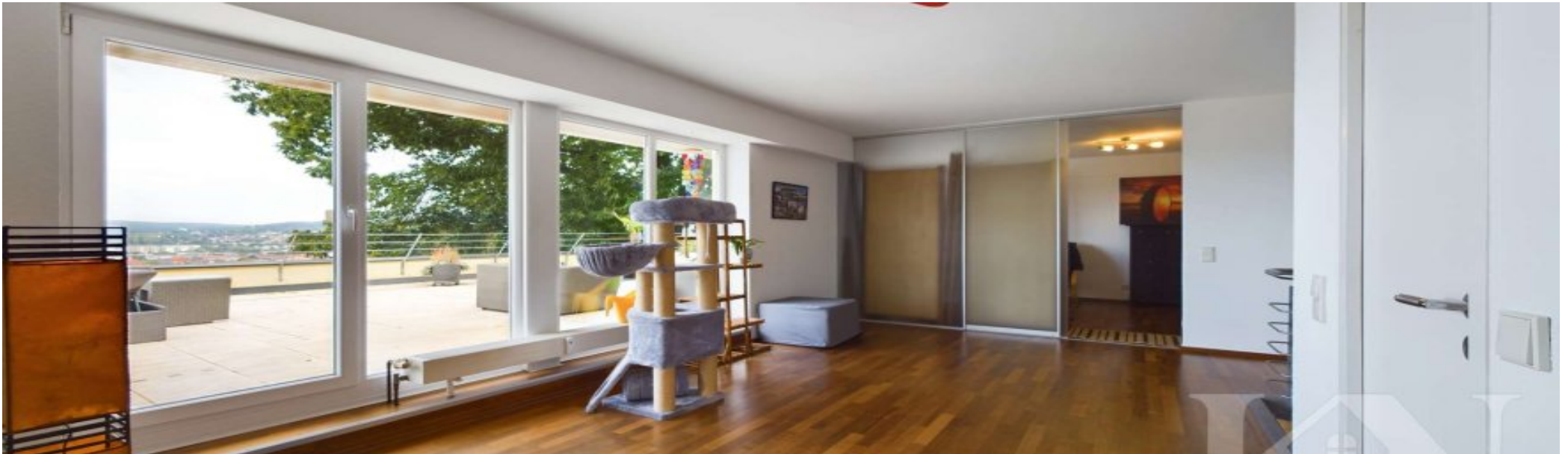
Fenster: Doppelverglaste Kunststofffenster aus dem Jahr 1999

Dach: Flachdächer teilweise saniert, genaues Baujahr nicht bekannt.

Bäder: Obergeschoss aus dem Baujahr, Erdgeschoss ca. 1990-2000

Wasserleitungen: sind aus dem Baujahr 1974

Malerarbeiten: 2022 im gesamten Obergeschoss.



## Sonstiges





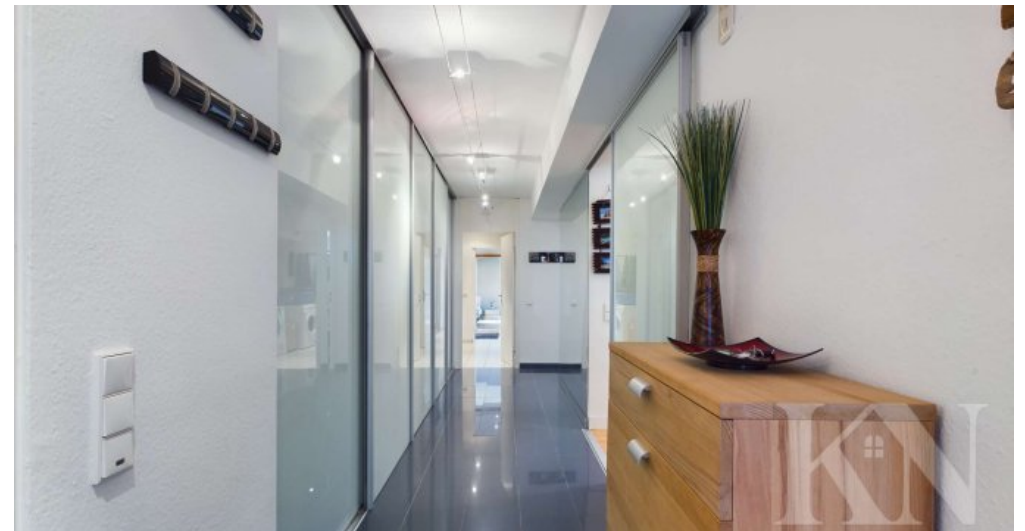
Büro



Badezimmer mit Sauna OG



Badezimmer mit Sauna OG



Flur



Flur



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer





Garten mit Gartenaus



Badezimmer



Badezimmer



Küche





Küche / Essbereich



Küche / Essbereich



Ess- und Wohnbereich



Wohnbereich



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Balkon 2



## Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien  
Saarbrücker Straße 51  
66292 Riegelsberg

Zentrale

E-Mail

Webseite

068069140780

[pascal.naumann@kessel-naumann.de](mailto:pascal.naumann@kessel-naumann.de)

<https://kessel-naumann.de>